

# Règlement écrit

Département de l'Hérault  
Janvier 2026



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
<i>Rappel des intitulés des destinations et sous-destinations du PLUi.....</i>	7
<i>Division du territoire en zones.....</i>	8
<i>Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au document graphique du PLUi .....</i>	9
<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>15</b>
<i>Ouvrages publics .....</i>	16
<i>Performances énergétiques et environnementales des constructions.....</i>	17
<i>Possibilités d'accorder des dérogations au règlement du PLUi pour autoriser des travaux spécifiques .....</i>	17
<i>Constructions et installations autorisées dans les zones agricoles, naturelles et forestières .....</i>	17
<i>Règles relatives aux grands axes de circulation.....</i>	19
<i>Prise en compte des permis d'aménager et des zones d'aménagement concerté (ZAC) récents existants à la date d'approbation du PLUi.....</i>	20
<i>Divers.....</i>	20
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....</b>	<b>22</b>
<i>RAPPELS DES OBLIGATIONS VALABLES DANS TOUS LES SECTEURS.....</i>	23
THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	30
<i>Article U.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières .....</i>	30
<i>Article U.2 – Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	32
THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	33
<i>Article U.3 – Emprise au sol.....</i>	33
<i>Article U.4 – Hauteur des constructions.....</i>	33
<i>Article U.5 - Implantation des constructions.....</i>	36
<i>Article U.6 - Aspect extérieur.....</i>	38
<i>Article U.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions.....</i>	40
<i>Article U.8 - Espaces libres et plantations .....</i>	40
<i>Article U.9 - Stationnement.....</i>	42
THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX .....	44

Article U.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées .....	44
Article U.11 – Conditions de desserte par les réseaux .....	45
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....</b>	<b>47</b>
<b>RAPPELS DES OBLIGATIONS VALABLES DANS TOUS LES SECTEURS .....</b>	<b>48</b>
THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	54
Article AU.1 - <i>Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières .....</i>	54
Article AU.2 – <i>Mixité fonctionnelle et sociale .....</i>	56
THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	56
Article AU.3 – <i>Emprise au sol .....</i>	56
Article AU.4 – <i>Hauteur des constructions .....</i>	57
Article AU.5 – <i>Implantation des constructions .....</i>	58
Article AU.6 – <i>Aspect extérieur .....</i>	59
Article AU.7 – <i>Performances énergétiques et environnementales des constructions .....</i>	61
Article AU.8 – <i>Espaces libres et plantations .....</i>	61
Article AU.9 – <i>Stationnement .....</i>	62
THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX .....	64
Article AU.10 – <i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées .....</i>	64
Article AU.10 – <i>Conditions de desserte par les réseaux .....</i>	65
DISPOSITIONS SPECIFIQUES PROPRES AUX DIFFERENTS SECTEURS DE LA ZONE AU .....	67
ABEILHAN .....	67
CAUSSES-ET-VEYRAN .....	69
FOUZILHON .....	69
GABIAN .....	70
MURVIEL-LES-BEZIERS .....	71
NEFFIES .....	72
PAILHES .....	73
POUZOLLES .....	73
PUIMISSON .....	74
PUISALICON .....	75
SAINT-GENIES-DE-FONTEDIT .....	78
THEZAN-LES-BEZIERS .....	80
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>82</b>

<b>RAPPELS DES OBLIGATIONS VALABLES DANS TOUS LES SECTEURS .....</b>	<b>83</b>
THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	88
Article A.1 - <i>Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières.....</i>	88
Article A.2 – <i>Mixité fonctionnelle et sociale .....</i>	92
THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	92
Article A.3 – <i>Emprise au sol.....</i>	92
Article A.4 – <i>Hauteur des constructions .....</i>	93
Article A.5 - <i>Implantation des constructions.....</i>	94
Article A.6 - <i>Aspect extérieur.....</i>	95
Article A.7 – <i>Performances énergétiques et environnementales des constructions .....</i>	98
Article A.8 - <i>Espaces libres et plantations .....</i>	99
Article A.9 - <i>Stationnement .....</i>	99
THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX .....	100
Article A.10 – <i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées .....</i>	100
Article A.11 – <i>Conditions de desserte par les réseaux.....</i>	101
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>104</b>
<b>RAPPELS DES OBLIGATIONS VALABLES DANS TOUS LES SECTEURS .....</b>	<b>105</b>
THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	110
Article N.1 – <i>Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières.....</i>	110
Article N.2 – <i>Mixité fonctionnelle et sociale .....</i>	114
THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	114
Article N.3 – <i>Emprise au sol.....</i>	114
Article N.4 – <i>Hauteur des constructions .....</i>	115
Article N.5 – <i>Implantation des constructions.....</i>	115
Article N.6 – <i>Aspect extérieur.....</i>	116
Article N.7 – <i>Performances énergétiques et environnementales des constructions .....</i>	118
Article N.8 - <i>Espaces libres et plantations .....</i>	118
Article N.9 - <i>Stationnement .....</i>	118
THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX .....	119
Article N.10 – <i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées .....</i>	119
Article N.11 – <i>Conditions de desserte par les réseaux .....</i>	119
<b>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX STECAL .....</b>	<b>121</b>

<b>AUTRES ELEMENTS REGLEMENTES.....</b>	<b>122</b>
<i>Liste des emplacements réservés .....</i>	123
<i>Changements de destination autorisés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.....</i>	124
<i>Eléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme .....</i>	125
<i>Eléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme .....</i>	126
<i>Les espaces soumis à des risques au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.....</i>	127
<i>Périmètre de sauvegarde du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.....</i>	128
<i>Les voies de circulation à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme .....</i>	129
<i>Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.....</i>	130
<b>ANNEXES.....</b>	<b>131</b>
<i>Lexique .....</i>	132

---

## INTRODUCTION

---

Le présent document est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.101.1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le règlement est régi par les articles L. 151-8 et suivants ainsi que R. 151-9 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L. 151-8 du Code dispose :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

L'article R. 151-9 du Code dispose :

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la **Communauté de communes des Avant-Monts (34)**.

## Rappel des intitulés des destinations et sous-destinations du PLUI

<b>id</b>	<b>Destination</b>	<b>id</b>	<b>Sous-destination</b>
1	Exploitation agricole et forestière	a	Exploitation agricole
		b	Exploitation forestière
2	Habitation	a	Logement
		b	Hébergement
3	Commerce et activités de service	a	Artisanat et commerce de détail
		b	Restauration
		c	Commerce de gros
		d	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		e	Hôtels
		f	Autres hébergements touristiques
		g	Cinéma
4	Équipements d'intérêt collectif et services publics	a	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		b	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		c	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
		d	Salles d'art et de spectacle
		e	Équipements sportifs
		f	Lieux de culte
		9	Autres équipements recevant du public
5	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	a	Industrie
		b	Entrepôt
		c	Bureau
		d	Centre de congrès et d'exposition
		e	Cuisine dédiée à la vente en ligne

## Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet des articles du présent document :

- **Les zones urbaines** sont dites "zone U", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "zones AU", elles comprennent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "zones A", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "zones N", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :  
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;  
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;  
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;  
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;  
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

## Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au document graphique du PLUi

ZONE URBANISEE			
Zone / Secteur	Typologies	Caractéristiques	Intentions
UA	<p>Tissus bâties anciens avec des exemples de « circulades ». Forte densité.</p> <p>Le bâti est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.</p> <p>Constitue le cœur historique de tous les villages et hameaux des communes.</p>	<p>Forte valeur patrimoniale et/ ou identitaire de l'architecture et de l'urbanisme.</p> <p>Difficulté d'accès du fait de voies étroites.</p> <p>Taux de vacance élevé.</p>	<p>Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale.</p> <p>Permettre des démolitions pour aérer le tissu bâti.</p> <p>Revaloriser les espaces publics.</p> <p>Améliorer le fonctionnement et l'accessibilité.</p> <p>Réinvestir les logements vacants.</p> <p>UA1 : Pas de contrainte sur la production de places de stationnement.</p> <p>UA2 : 1 place de stationnement par logement produit (Murviel, Roujan et Saint Genès de Fontedit).</p>
UB	<p>Tissus bâties anciens de type faubourg autour des centres-bourgs. Densité relativement élevée.</p> <p>Alignement des bâtiments le long des axes principaux.</p> <p>Tissu constitué essentiellement de maisons vigneronnes.</p>	<p>Forte valeur patrimoniale et/ ou identitaire de l'architecture et de l'urbanisme.</p> <p>Forte valeur de lien social et de cadre de vie (mixité fonctionnelle).</p> <p>Tissu commercial de proximité.</p>	<p>Maintenir la forme urbaine.</p> <p>Encourager les mutations tout en assurant les besoins, en matière de stationnement notamment.</p> <p>Améliorer le fonctionnement et l'accessibilité.</p> <p>Maintenir la mixité fonctionnelle.</p>
UC / UD	<p>Secteur à vocation résidentielle dominante sous forme d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense.</p>	<p>Valeur architecturale faible.</p> <p>Importance de la qualité d'accueil et du cadre de vie à améliorer : forte minéralité et faible mixité sociale et fonctionnelle.</p> <p>UD : secteur du Nord du Vic (Magalas).</p>	<p>Encourager la densification tout en préservant des espaces de pleine terre.</p> <p>Principe d'une plus grande mixité fonctionnelle.</p> <p>Adopter des possibilités de densification différenciées entre UC et UD.</p>

Zone / Secteur	Typologies	Caractéristiques	Intentions
<b>UEp 1 et 2</b>	<p>Zone d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existante.</p> <p>UEp1 : équipements principalement construits</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UEp1a : sans logements</li> <li>- UEp1b : logements autorisés (gendarmerie de Murviel)</li> </ul> <p>UEp2 : équipements principalement sous forme d'installations, cimetières, terrains de sport, bassin de rétention d'eau de pluie...</p>	Valeur de service à la population et d'équipement.	Favoriser le maintien et le renforcement éventuel de ces zones.
<b>UT</b>	Zone d'activités de loisirs et d'accueil existante.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités touristiques et de loisirs.	Favoriser l'implantation et le maintien d'activités de loisirs et de tourisme.
<b>UX1 et 2</b>	<p>Zone d'activités économiques existantes.</p> <p>UX1 : Localisations préférentielles de périphérie au sens du SCOT du Biterrois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. UX1a : Thézan et Magalas</li> <li>. UX1b : Roujan – Secteur dépourvu de logements</li> <li>. UX1c : Roujan – Secteur où sont autorisés les logements</li> </ul> <p>UX2 : Autres zones</p>	<p>Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques.</p> <p>Faible qualité architecturale et paysagère.</p>	<p>Favoriser la densification et le renouvellement.</p> <p>Améliorer les fonctionnements, les liens externes et l'insertion paysagère.</p> <p>UX1c : mixité fonctionnelle.</p>

ZONE A URBANISER			
Zone / Secteur	Typologies	Caractéristiques	Intentions
<b>1AU</b>	Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain.	Importance de la qualité d'accueil et du cadre de vie. Continuité formelle avec les tissus existants.	Assurer l'insertion paysagère et urbanistique. Autoriser un minimum de mixité fonctionnelle. Maintenir des espaces de pleine terre.
<b>1AUL</b>	Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation avec une vocation de loisirs.	Projet Bouilhonnac à Saint Geniès de Fontedit	Développer des secteurs à vocation de loisirs.
<b>1AUT1</b>	Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation avec une vocation touristique.	1AUT1 : Projet touristique à Gabian (ancienne cave coopérative et terrain de sport)	Développer des secteurs à vocation touristique.
<b>1AUX</b>	Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation avec une vocation économique.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques.	Développer les zones d'activités économiques. Assurer l'insertion paysagère et urbanistique.
<b>2AU</b>	Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des différents réseaux en périphérie immédiate.		
<b>2AUT</b>	Zone dédiée à l'activité touristique dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des différents réseaux en périphérie immédiate.	Projet touristique à Magalas – Mas de Laux	
<b>2AUX</b>	Zone dédiée à l'activité économique dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des différents réseaux en périphérie immédiate.		

ZONE AGRICOLE			
Zone / Secteur	Typologies	Caractéristiques	Intentions
A	Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.	Forte valeur agronomique.	Protection du potentiel agricole. Offrir des possibilités de construction de bâtiments à vocation agricole.
Ar	Espace agricole inséré à l'intérieur d'un tissu bâti villageois.	Forte valeur agronomique et forts enjeux paysagers en rapport avec le contexte urbain.	Protection du potentiel agricole. Offrir des possibilités de construction de bâtiments à vocation agricole mais de façon restreinte.
Ap	Espace agricole sensible (d'un point de vue agronomique et/ou paysager) à protéger de toute construction.	Forte valeur agronomique et paysagère.	Protection du potentiel agricole et préservation des qualités paysagères.

ZONE NATURELLE			
Zone / Secteur	Typologies	Caractéristiques	Intentions
<b>N</b>	Zone comprenant les espaces naturels et boisés de la commune à protéger.	Forte valeur environnementale.	Préserver la qualité des sites, milieux, espaces à enjeux naturel, écologique, paysager, forestier. Encadrer les éventuelles constructions.
<b>Nc / NcPv / NcHy /</b>	Zone naturelle accueillant des carrières et les installations associées Pour le sous-secteur NcPv : possibilité d'installation de centrales photovoltaïques au sol Pour le sous-secteur NcHy : possibilité d'installation de centrales hydroélectriques		Autoriser l'exploitation de carrières. Pour les sous-secteurs NcPv et NcHy, développer à terme la production d'énergies renouvelables.
<b>NdPv</b>	Zone naturelle pouvant accueillir des installations associées aux carrières ou des centrales photovoltaïques		Autoriser des installations associées aux carrières tout en autorisant à terme la réalisation de centrales photovoltaïques.
<b>Nj</b>	Jardins et espaces verts de villes et villages.	Forte valeur paysagère et identitaire dans les secteurs urbains.	Préserver des zones jardinées au sein des espaces urbanisés ou à leurs franges.
<b>NL</b>	Zone naturelle à vocation de loisirs.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités de loisirs.	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers.
<b>Nt STECAL : sous-secteur Nt1</b>	Zone correspondant à des secteurs touristiques.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités touristiques.	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers.
<b>Npv</b>	Zone naturelle définie pour accueillir de la production d'énergie photovoltaïque.	Valeur d'exposition raisonnée des ressources naturelles. Forte valeur de respect de l'environnement alentour.	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités à l'activité d'exploitation du photovoltaïque.

**Autres éléments réglementés reportés au document graphique de zonage :**

- **Emplacements réservés**
- **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination inventoriés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme**
- **Eléments d'intérêt patrimonial inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**
- **Eléments d'intérêt écologique inventoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**
- **Secteurs sujets à des risques au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme**
- **Périmètres de sauvegarde du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme**
- **Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme**
- **Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**
- **Espaces boisés classés (EBC)**

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

## Ouvrages publics

---

Les dispositions générales autorisent « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » (article L151-11 du code de l'urbanisme).

Afin de préciser et de cadrer les possibilités offertes par cette disposition, une liste exhaustive a été fixée :

- installations en lien avec les réseaux desservant la commune ou la traversant (réservoirs d'eau, station d'épuration, transformateur électrique...). Les activités de production d'énergie impactantes sur le plan paysager comme les centrales photovoltaïques sont, en revanche, interdites dans toutes les zones, hors secteurs qui pourraient être identifiés dans le cadre de la Loi d'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER).
- installations en lien avec la production et le transport d'énergie (ex : ouvrages RTE)
- ouvrages destinés à la sécurité des personnes et des biens au regard des risques présents (bassins de rétention d'eau pluviale, murs de soutènement pour maintenir des terres...)

**Pour les lignes HTB :**

- les travaux de maintenance ou de modification sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- la hauteur n'est pas réglementée
- les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité « HTB » (50kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes
- les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés

**Pour les postes de transformation**, les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures, à l'aspect extérieur des constructions, à l'emprise au sol des constructions, à la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par la voie publique, aux conditions de desserte par les réseaux publics, aux implantations par rapport, aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux aires de stationnement, aux espaces libres ne s'appliquent pas.

## Performances énergétiques et environnementales des constructions

---

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé et dans un périmètre délimité pour la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

## Possibilités d'accorder des dérogations au règlement du PLUi pour autoriser des travaux spécifiques

---

En application de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La **reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle** survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées des constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La **restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques**, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des **travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant**.

## Constructions et installations autorisées dans les zones agricoles, naturelles et forestières

---

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, en principe délimitées comme « non constructibles » dans le PLUi, le règlement peut, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

- **Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces

naturels et des paysages - Afin de préciser et de cadrer les possibilités offertes par cette disposition, une liste indicative est fixée :

- installations en lien avec les réseaux desservant la commune ou la traversant (réservoirs d'eau, station d'épuration, transformateur électrique...).
- ouvrages destinés à la sécurité des personnes et des biens au regard des risques présents (bassins de rétention d'eau pluviale, murs de soutènement pour maintenir des terres...)

- **Désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou forestières, **le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sont autorisées les installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping,...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Enfin, en application de l'article L.151-12, dans les zones agricoles, naturelles et forestières, **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

## Règles relatives aux grands axes de circulation

### Marges de recul par rapport aux axes routiers départementaux

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomérations matérialisées conformément à l'article R110-2 du Code de la Route.

Les dispositions concernant les voies départementales doivent respecter les règles découlant du règlement de voirie départemental approuvé le 17 avril 2023.

Ne sont pas concernées par les marges de recul, s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route :

- Les extensions limitées de bâtiments existants
- Les annexes
- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics

Les RD13, RD19 et RD909 sont classées au moins partiellement en catégorie 3 au niveau sonore, induisant des mesures acoustiques renforcées dans un périmètre de 100 mètres (voir annexes).

### Lutte contre les plantes invasives

En application du règlement européen (n° 1143/2014) et de la réglementation nationale de 2018 (code de l'environnement L411-5 et suivants, décrets et arrêtés associés) sont établies des listes d'espèces, régulièrement mises à jour. La dernière version (2023) de la liste d'espèces préoccupantes pour l'Union européenne comporte 88 espèces (41 végétales et 47 animales). Les versions à jour devront être respectées tout au long de la validité du PLU : les plantes concernées sont à éviter.

Après de multiples échanges avec messieurs HAFIZ et ORENGO, et avoir pris connaissance de votre dernier mail proposant d'intégrer dans le corps des dispositions générales du règlement, une disposition faisant état du maintien des règles propres dans les lotissements et ZAC approuvés avant l'entrée en vigueur du PLUi, je m'autoriserai les observations suivantes.

## **Prise en compte des permis d'aménager et des zones d'aménagement concerté (ZAC) récents existants à la date d'approbation du PLUi**

---

### Permis d'Aménager

Selon l'art L 442-14 du CU, l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme se réalise sur le fondement des dispositions d'urbanisme en vigueur au jour de la délivrance du permis d'aménager et ce, pendant une durée de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux.

Ainsi, durant cette période dite de cristallisation des règles d'urbanisme, toute modification défavorable du document d'urbanisme applicable sur le périmètre du projet d'aménagement ne pourra être prise en compte dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme en son sein.

Si le permis d'aménager comprend un règlement, ses dispositions demeureront applicables pendant un délai de 10 ans au-delà duquel il deviendra caduc (art. L 442-9 du CU).

### Zones d'Aménagement Concertées (ZAC)

Dans le périmètre des ZAC créées antérieurement à l'entrée en vigueur du PLUi, les dispositions contenues dans les dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et de ses annexes urbanistiques, architecturales, environnementales ou paysagères s'appliqueront pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, par substitution aux dispositions du PLUi, et ce jusqu'à ce que soit prononcée l'achèvement de la ZAC, comme le prévoit l'art L 311-6 du CU.

## **Divers**

---

Dans les zones A et N, les constructions sinistrées (constructions régulièrement édifiées) peuvent être reconstruites à condition que ce soit à l'identique, pendant 10 ans maximum après le sinistre (L.111-15 du code de l'urbanisme), à condition que ce soit à l'identique.

Les arrêtés préfectoraux concernant la protection des forages devront être respectés (voir annexes).

Les schémas directeurs d'assainissement et d'alimentation en eau potable en vigueur sont d'application. Les projets nécessitant un assainissement autonome devront notamment se conformer à la carte d'aptitude des sols.

Les « constructions existantes à l'approbation du PLUi » sont considérées comme telles en fonction de leur caractère légal (autorisations d'urbanisme) ou de leur ancienneté (antérieures au 15-06-1943).

Les constructions doivent respecter les prescriptions en lien avec les risques identifiés sur la commune.

Les murs et clôtures sont soumis à Déclaration Préalable.

Les piscines sont soumises à Déclaration Préalable, même quand elles ont une surface inférieure à 10m<sup>2</sup>.

Les démolitions sont soumises à Permis de Démolir.

Les communes pourront délibérer pour demander :

- La mise en place d'un PERMIS DE DIVISER dans les secteurs UA et/ou UB. Tout propriétaire privé souhaitant diviser son bien (maison ou immeuble existant), pour ajouter un ou plusieurs logements, sera dans l'obligation de solliciter préalablement ce PERMIS DE DIVISER, y compris si son projet ne nécessite aucune autorisation d'urbanisme (Permis de Construire ou Déclaration préalable de travaux). Le PERMIS DE DIVISER est encadré par la loi n° 2018-1021 du 23/11/2018 portant sur l'évolution du logement et de l'aménagement et du numérique, dite Loi Alur, et le code de la construction dans ses articles L126-16 à L 126-22
- à ce que les RAVALEMENTS DE FAÇADES soient soumis à Déclaration Préalable.

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

---

## RAPPELS DES OBLIGATIONS VALABLES DANS TOUS LES SECTEURS

---

### Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

Le règlement des PPRI (voir annexe) s'impose au PLUi.

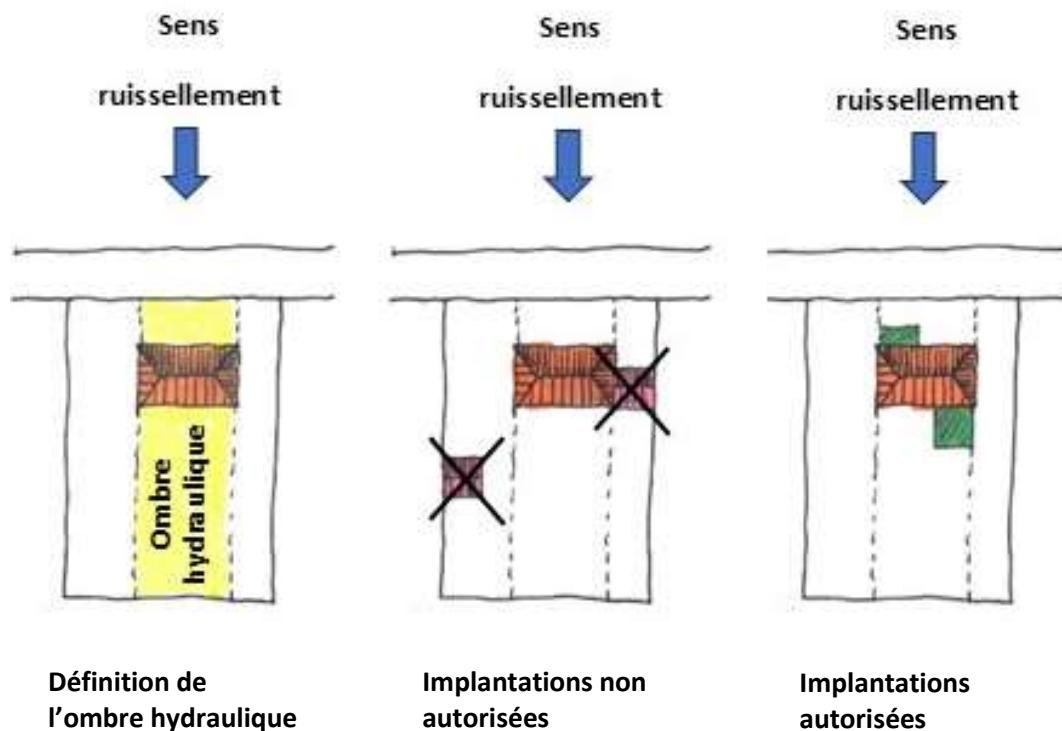
### AZI (Atlas des Zones Inondables)

Une partie du territoire intercommunal est soumis à un risque repris par l'AZI.

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

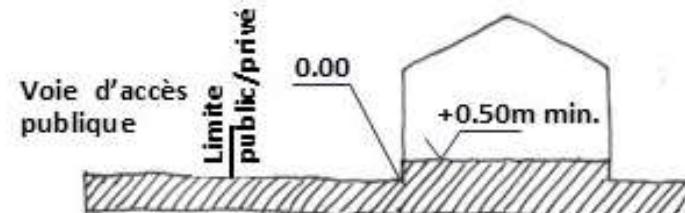
- Les clôtures doivent respecter un principe de transparence hydraulique obtenue :
  - Soit par l'absence de muret
  - Soit par la présence de barbacanes d'une section de 10cm de diamètre minimum et espacés de 2ml maximum
- Le coefficient de pleine terre est de 70% minimum

- Toute extension ou annexe doit se situer dans l'ombre hydraulique de la construction principale

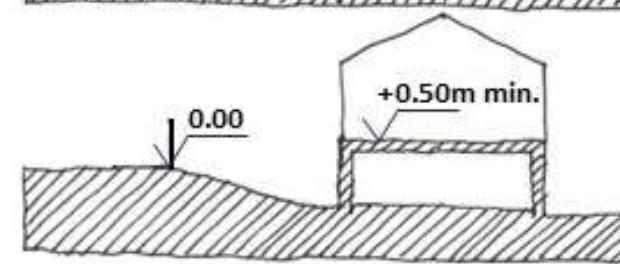


- Tout projet doit disposer d'un niveau bas d'habitation situé à moins +50cm au-dessus du niveau naturel du terrain. Si le terrain est situé en contrebas de la voie d'accès publique, le niveau 0.00 de référence est celui de cette voie d'accès au droit du terrain

**CAS 1 : Niveau naturel du terrain au même niveau ou au-dessus de la voie publique d'accès, niveau référence = niveau naturel**



**CAS 2 : Niveau naturel du terrain au-dessous de la voie publique d'accès, niveau référence = niveau de la voie au droit de la construction en limite d'espace public/privé**



- Aucun aménagement léger, démontable... pouvant constituer un embâcle n'est autorisé
- Les terrains doivent être entretenus et ne laisser aucun élément pouvant constituer un embâcle (bois mort...)
- Les fossés existants sont à maintenir

**POINT DE VIGILANCE : les emprises PPRi et AZI ont été digitalisées sur d'anciens référentiels (fonds cadastraux variés). La co-visualisation de ces fichiers sur un fond cadastral différent de celui de l'étude entraîne un décalage des zonages. Si les prescriptions sont à respecter strictement, le service instructeur devra évaluer la justesse des périmètres de risques et tenir compte de ces décalages.**

**Seul le plan papier annexé au PPR fait foi.**

## Ruisseaulement des eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Les effets du ruissellement seront à minimiser sur l'ensemble du tissu bâti avec des implantations bâties et des clôtures adaptées : transparence des clôtures, orientation des bâtiments, préservation du libre écoulement des eaux...

Des emprises de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, sauf exceptions (se référer au règlement graphique) et hors PPRI, AZI et études hydrauliques spécifiques, ne sont pas constructibles.

Un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales a été mis en place en 2024 sur le territoire de la CCAM (voir annexes).

Il vise à privilégier les dispositifs d'infiltration et de filtration naturelle des effluents, limitant ainsi la charge polluante dès le point de collecte. Ces techniques, à la fois efficaces sur le plan quantitatif et qualitatif, offrent des perspectives prometteuses pour améliorer la qualité des milieux récepteurs. Les zonages pluviaux proposés pour les nouvelles constructions s'orientent dans cette direction, incitant à la mise en œuvre de telles solutions pour mieux gérer les eaux pluviales de manière durable.

Concernant les infrastructures existantes, les résultats obtenus soulignent l'importance de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour améliorer la qualité des eaux rejetées. La création de "milieux de transition" entre les exutoires pluviaux et les milieux récepteurs, tels que des fossés enherbés ou des zones de dépollution, apparaît comme une solution pertinente. Ces zones tampons jouent un rôle essentiel dans l'épuration naturelle des eaux et permettent de limiter l'impact des polluants sur les écosystèmes aquatiques.

Le règlement rappelle donc le besoin de prendre en compte de cette problématique au travers de ce schéma directeur.

Le règlement du schéma doit être pris en compte en fonction de la zone dans laquelle le projet se trouve.

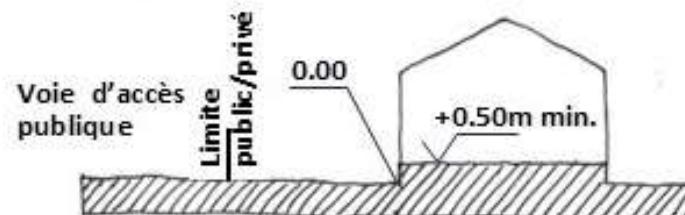
Les EPTB Orb et Libron et Fleuve Hérault ont produit en 2025 des études de ruissellement cartographiant des ZIR (Zones Inondables par Ruissellement) à l'échelle des bassins versants.

Cette cartographie implique une prise en compte règlementaire.

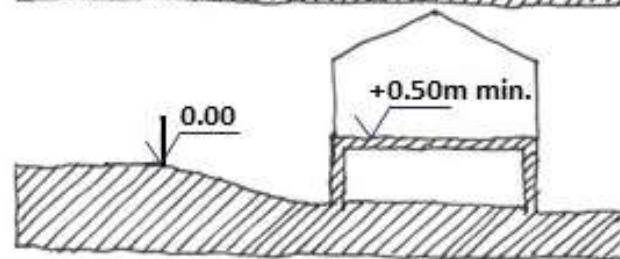
Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Les clôtures doivent respecter un principe de transparence hydraulique obtenue :
  - Soit par l'absence de muret
  - Soit par la présence de barbacanes d'une section de 10cm de diamètre minimum et espacés de 2ml maximum
- Le coefficient de pleine terre est de 70% minimum
- Tout projet doit disposer d'un niveau bas d'habitation situé à moins +50cm au-dessus du niveau naturel du terrain. Si le terrain est situé en contrebas de la voie d'accès publique, le niveau 0.00 de référence est celui de cette voie d'accès au droit du terrain

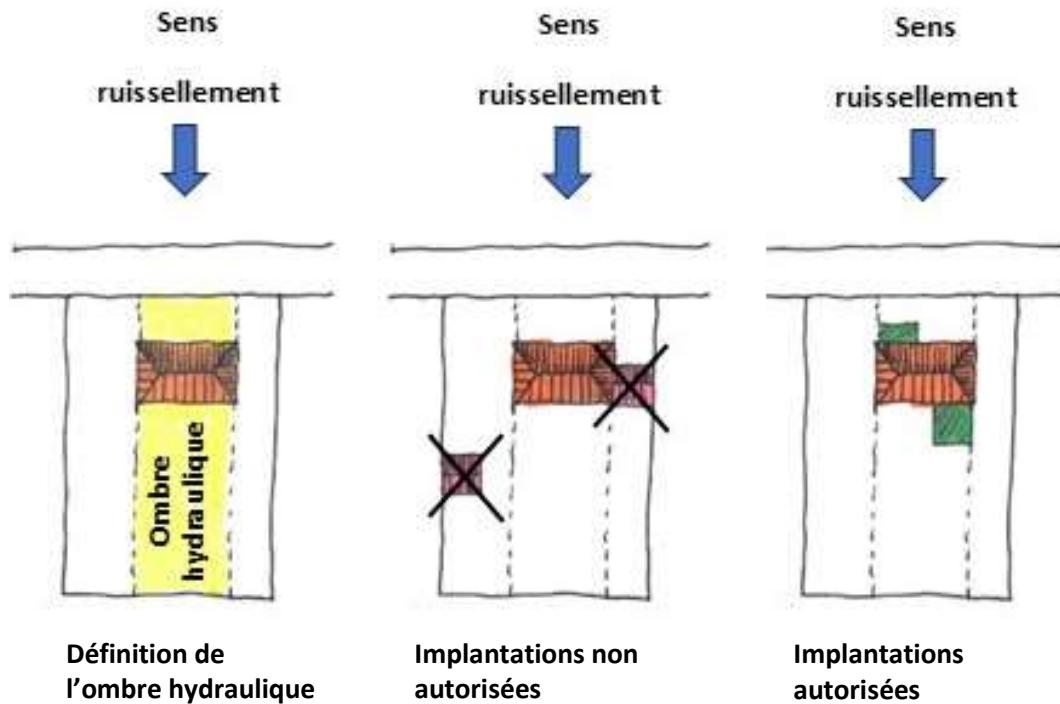
**CAS 1 : Niveau naturel du terrain au même niveau ou au-dessus de la voie publique d'accès, niveau référence = niveau naturel**



**CAS 2 : Niveau naturel du terrain au-dessous de la voie publique d'accès, niveau référence = niveau de la voie au droit de la construction en limite d'espace public/privé**



- Toute extension ou annexe doit se situer dans l'ombre hydraulique de la construction principale



- Aucun aménagement léger, démontable... pouvant constituer un embâcle n'est autorisé
- Les terrains doivent être entretenus et ne laisser aucun élément pouvant constituer un embâcle (bois mort...)
- Les fossés existants sont à maintenir

Ces prescriptions sont caduques si une étude hydraulique complémentaire est réalisée permettant d'affiner le risque et de réduire, voire annuler, le niveau de ces exigences.

## Lutte contre l'imperméabilisation des sols

En toute zone, une compensation de 120 litres par m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé sera prescrite règlementairement conformément aux prescriptions de la MISE (Mission InterServices de l'Eau 34).

## Risque Incendie

### **L'aléa feu de forêt impacte le territoire intercommunal.**

Différents types d'aléas sont distingués :

- Aléa faible et très faible : le principe général qui s'applique est celui de la constructibilité moyennant certaines dispositions
- Aléa moyen : le principe général qui s'applique est celui de l'inconstructibilité excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt
- Aléa fort et très fort et aléa exceptionnel : le principe général qui s'applique est celui de l'inconstructibilité, sauf exceptions

*Les règles d'urbanisme sont définies dans la notice de l'urbanisme du porter à connaissance de l'aléa feu de forêt de 2021 (disponible en annexes).*

La carte de l'aléa feu de forêt ainsi que la doctrine précisant les contraintes sont présentes en annexe.

**IL EN RESSORT QUE TOUT PROJET D'URBANISATION SUR UNE PARCELLE SOUMISE A UN ALEA MOYEN, FORT, TRES FORT OU EXCEPTIONNEL DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE ETUDE SPECIFIQUE QUI DEVRA PROUVER QUE LE RISQUE REEL EST RAMENE A NUL, FAIBLE OU TRES FAIBLE.**

Toute urbanisation est conditionnée par l'existence ou la réalisation des équipements et ouvrages conformes nécessaires à sa défense contre l'incendie.

Les **Obligations légales de débroussaillement (OLD)** reprises en annexes devront être respectées.

Le **Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI)** le plus récent sera pris en compte dans les projets.

# THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

## Article U.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Destination	Sous-destination	Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone UEp	Zone UT	Zone UX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée sous réserve de ne pas conduire à des gênes ou nuisances pour le voisinage			Interdit		
	Exploitation forestière			Interdit			
Habitation	Logement	Autorisé			Interdit sauf en UEp1b	Interdit	Interdit sauf en UX1c
	Hébergement	Autorisé			Interdit		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé en l'absence de gênes ou nuisances pour le voisinage. Seuls les commerces avec une surface de vente inférieure à 300m <sup>2</sup> sont autorisés.				UX1 : Autorisé au-dessus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente  UX2 : Les commerces de détail sont interdits	
	Restauration	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé		UX1a : Autorisé UX1b et c : Interdit UX2 : Autorisé

Destination	Sous-destination	Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone UEp	Zone UT	Zone UX		
Commerce et activité de services	Commerce de gros	Interdit				Autorisé			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé			Interdit	Autorisé			
	Hôtels	Autorisé		Interdit	Interdit	Autorisé	Autorisé		
	Autres hébergements touristiques	Autorisé			Interdit	Autorisé	Interdit		
	Cinéma	Autorisé			Autorisé	Interdit			
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Autorisé							
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé							
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé							
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé							
	Equipement sportifs	Autorisé							
	Lieux de culte	Autorisé							
	Autre équipement recevant du public	Autorisé							

Destination	Sous-destination	Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone UEp	Zone UT	Zone UX
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>	Industrie			Interdit			Autorisé
	Entrepôt	Interdit		Autorisé sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 100m <sup>2</sup>	Interdit		Autorisé
	Bureau			Autorisé		Interdit	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition			Interdit			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			Autorisé en l'absence de gênes ou nuisances pour le voisinage			

#### **Sont interdits dans tous les secteurs :**

- . les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML), sauf dans la zone UT
- . les abris d'animaux au-delà de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Dans tous les cas, ils sont limités en nombre avec 1 abri maximum par logement.
- . le stockage de véhicules au-delà de 4 véhicules par logement
- . le stockage des caravanes et autocaravanes en dehors des terrains autorisés
- . les dépôts de matériels et matériaux non nécessaires à l'activité de la zone, ainsi que les déchets
- . les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 2 mètres de hauteur. Dans tous les cas, ils ne peuvent être autorisés que s'ils sont strictement nécessaires à une construction ou une installation pourvue d'une autorisation d'urbanisme.

Les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement, à moins que celle-ci puisse être compensée sur une autre partie de la même unité foncière.

## **Article U.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article U.3 – Emprise au sol

Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone Uep	Zone UT	Zone UX
Non réglementé.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 40% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 70% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 20% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 60% de l'assiette du projet.

### Article U.4 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée en tout point du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol.

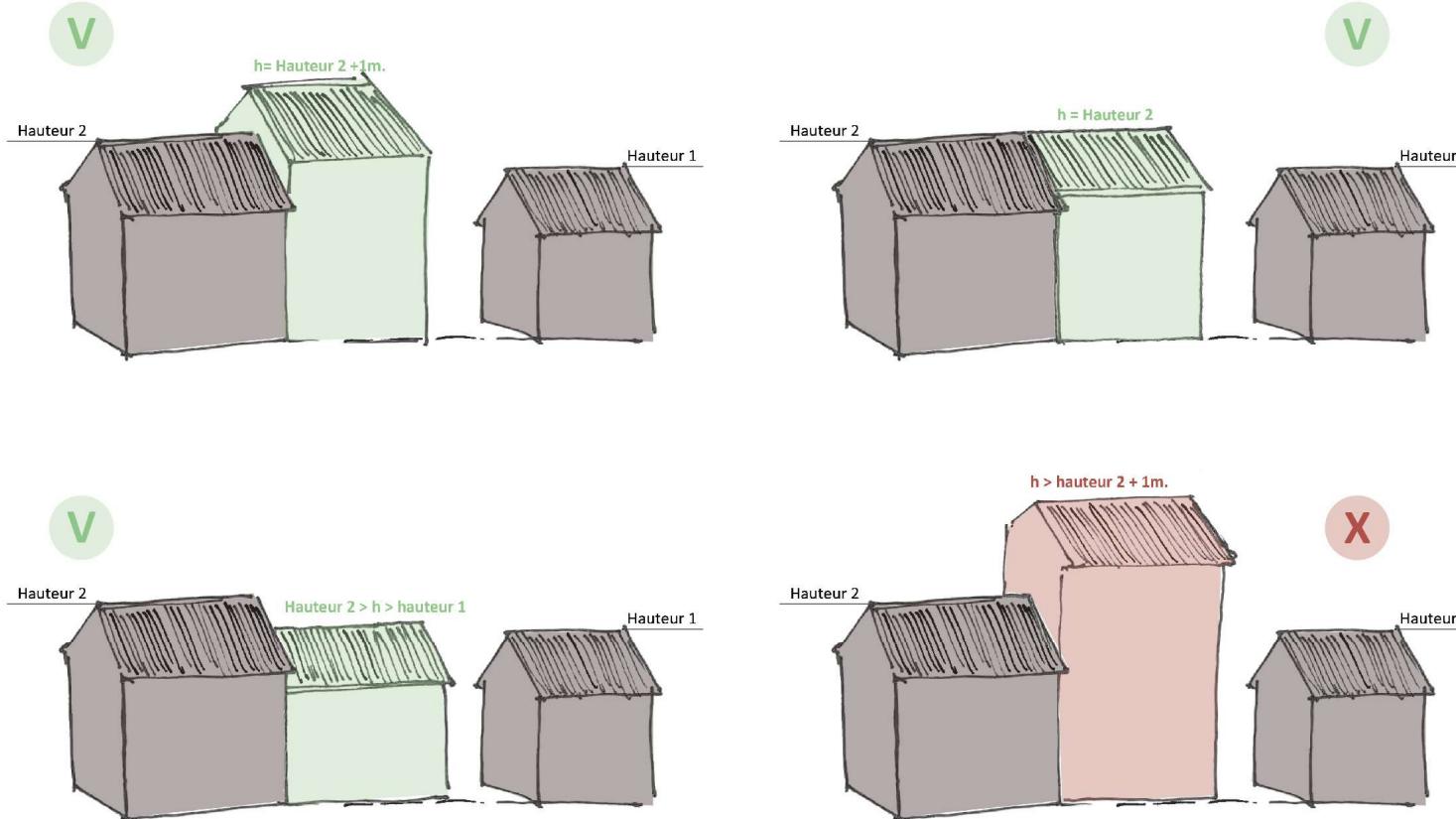
Les hauteurs doivent s'accorder au contexte existant en fonction de critères locaux, par exemple :

- Non dépassement de l'altimétrie de 115.09 NGF (hauteur maximale des constructions possible) à Margon pour répondre aux obligations liées à la présence du château (MH)

Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone Uep	Zone UT	Zone UX
La hauteur des constructions doit respecter le gabarit existant. Pour les constructions nouvelles, la hauteur du bâtiment ne peut dépasser celle du bâtiment limitrophe ou le plus proche que sous réserve de se limiter à 1 mètre supplémentaire	UC : 8 mètres maximum au faîte ou 6 mètres maximum à l'acrotère UD : 5,40 mètres maximum au faîte ou à l'acrotère	La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîte ou 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate. Ponctuellement, ces hauteurs peuvent être dépassées suivant des impératifs techniques liés à l'activité (cages d'ascenseurs...).	5 mètres au faîte ou 3 mètres à l'acrotère	La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîte ou 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate. Ponctuellement, ces hauteurs peuvent être dépassées suivant des impératifs techniques liés à l'activité (silos, cages d'ascenseurs...).	
Pour conserver le caractère du village ou du hameau, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâties existants. Les surélévations sont interdites si elles compromettent l'équilibre volumétrique avec les bâtiments voisins. Les annexes dissociées du bâti principal auront une hauteur maximale de 4 mètres au faîte (3 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate).  Les règles du présent article ne s'appliquent pas : - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ; - à l'extension de bâtiments existants dont la hauteur d'origine serait supérieure aux prescriptions du présent règlement, l'extension peut elle-même déroger au présent règlement dans la mesure où son insertion paysagère sera de meilleure qualité - à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants dont la hauteur d'origine serait supérieure aux prescriptions du présent règlement.					
La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres en haut de versant et à 3 mètres à l'acrotère.					

Illustration de l'Article U.4 pour les secteurs UA et UB

Respect des gabarits du contexte proche

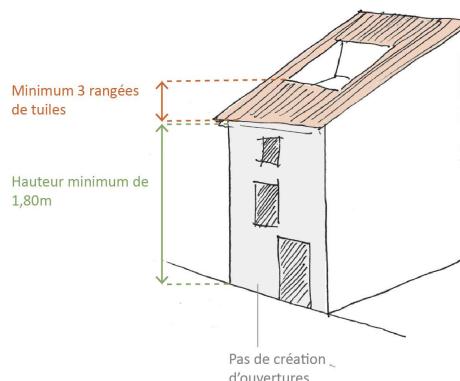


## Article U.5 - Implantation des constructions

Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone Uep	Zone UT	Zone UX
Les prospects ne tiennent pas compte des débords de toiture jusqu'à 50cm.					
<b>Par rapport aux voies et aux emprises publiques</b>					
Les éventuels éléments en saillie sur le domaine public ne peuvent pas dépasser 30cm de débord et ne doivent pas gêner la circulation.					
Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises si elles améliorent l'insertion paysagère dans le contexte bâti existant.	<p>Les constructions sont implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement</li> <li>- soit en recul de 5 mètres minimum avec un maximum de 10 mètres.</li> </ul> <p>En cas de découpage en drapeau ou de desserte par une allée privée, la limite parcellaire principale côté accès tient lieu de référence.</p> <p style="text-align: center;">Découpage en drapeau</p>	<p>Les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de maximum 10 mètres.</p>			
L'implantation des annexes n'est pas réglementée.					

Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone Uep	Zone UT	Zone UX
<b>Par rapport aux limites séparatives</b>					
<p>Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite latérale.</p> <p>Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ou pour leur reconstruction</li> <li>• Pour les bâtiments et installations de service public ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>Les constructions principales doivent s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit en limite séparative, avec une hauteur limitée à 4m ;</li> <li>• Soit en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres</li> </ul>	<p>Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.</p>			
L'implantation des annexes n'est pas réglementée mais en cas d'implantation le long sur une limite latérale, le linéaire bâti sur cette limite ne peut être supérieur à 12 mètres. La hauteur maximale des annexes est de 4m en limite de propriété.					
<b>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>					
Non réglementé					

## Article U.6 - Aspect extérieur

Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone Uep	Zone UT	Zone UX
<b>Toitures</b>					
<p>L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être similaires à celles d'au moins une construction voisine.</p> <p>Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane ou similaire, de teinte vieillie claire ou similaire, y compris les éventuels auvents.</p> <p>Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les annexes, les vérandas et pergolas inférieurs à 20m<sup>2</sup>.</p> <p>La pente de toiture sera comprise entre 20 et 33% ;</p> <p>Les toitures plates-formes sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toitures, soit en tant que terrasses plantées. Elles ne peuvent dépasser 30% de la surface des toitures, sous réserve d'une insertion paysagère de qualité. Elles ne sont accessibles que pour leur entretien.</p> <p>Les terrasses dites « tropéziennes » sont acceptées si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. le mur côté rue a une hauteur d'au moins 1,80m</li> <li>. qu'aucune ouverture supplémentaire n'a été faite sur ce mur</li> <li>. que ce mur porte au moins 3 rangs de tuile.</li> </ul> <p>Règles de création d'une terrasse tropézienne</p> 					
<p>Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane ou similaire.</p> <p>Les formes des toitures et leur nature devront être en cohérence avec l'aspect général des constructions projetées.</p> <p>Les toitures plates-formes non accessibles (hors entretien) sont autorisées. Elles devront respecter une insertion maximale dans leur contexte paysager et architectural.</p> <p>Les pentes de toitures doivent être en rapport avec le contexte paysager local.</p>					

Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone Uep	Zone UT	Zone UX					
<b>Façades</b>										
Le traitement architectural des façades en particulier la nature des matériaux employés et leur couleur de même que l'ordonnancement des ouvertures (portes, porches, fenêtres etc.) doit être réalisé en harmonie avec les constructions existantes Pour toutes les constructions, les coffres de volets roulants doivent être intégrés à la façade et ne peuvent pas déborder.										
Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale (voir annexe).	L'ordonnancement des façades existantes doit être respecté. Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale (voir annexe).	Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale (voir annexe).	Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale (voir annexe) ou aller dans le sens d'une insertion paysagère limitant leur impact visuel.							
Pour les extensions et annexes, les teintes doivent être en harmonie avec le contexte existant.										
<b>Clôtures</b>										
Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades.  Les murs enduits et clôtures ne devront pas dépasser 1,80m de hauteur, sauf en cas de reconstruction d'un mur existant dépassant cette hauteur.  Des murs en pierre d'aspect local, non enduits, sont autorisés à l'alignement jusqu'à 2 mètres de hauteur.	Les clôtures doivent respecter un principe de transparence hydraulique obtenue : <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit par l'absence de muret</li><li>- Soit par la présence de barbacanes d'une section de 10cm de diamètre minimum et espacés de 2ml maximum</li></ul> Les murs et clôtures ne devront pas dépasser 1,80m de hauteur. Les haies éventuelles peuvent atteindre 1,80m de hauteur maximum.  Des exceptions sont possibles pour des équipements spécifiques (exception par exemple d'une future caserne de gendarmerie, où la hauteur maximale est portée à 3 mètres).									
En limite de zone agricole, des haies bocagères antidérive comportant deux strates minimum (buissonnante et arborée) sont à mettre en place. Elles peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées ci-dessus. Il est recommandé de leur prévoir une largeur de 1 mètre minimum.										
<b>Divers</b>										
<u>Sont interdits :</u>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.</li> <li>- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas vocation à être utilisés en construction (matériaux de récupération, bâches en plastique...).</li> <li>- L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les matériaux brillants ou réfléchissants.</li> <li>- Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.</li> </ul>										

## Article U.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone Uep	Zone UT	Zone UX
<p>Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'être intégrés avec une sur-épaisseur limitée par rapport au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture,</li> <li>• d'être de teinte sombre,</li> <li>• d'être positionnés préférentiellement en partie basse du pan de toiture,</li> <li>• d'être en accord avec l'ordonnancement des façades</li> </ul>					Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, sont autorisés.
Le volume d'eau des piscines est limité à 40m3.					

## Article U.8 - Espaces libres et plantations

Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone Uep	Zone UT	Zone UX
Non réglementé	Respecter un coefficient de pleine terre de minimum 30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>. En UC, respecter un coefficient de pleine terre de minimum 40%.</li> <li>. En UD, respecter un coefficient de pleine terre de minimum 70%.</li> </ul>	Respecter un coefficient de pleine terre de minimum 30%	Respecter un coefficient de pleine terre de minimum 70%	Respecter un coefficient de pleine terre de minimum 20%
<p>Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.</p> <p>Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale et être peu consommateurs d'eau. Ils seront proportionnés à la taille des terrains qui les supportent en fonction de leur plein développement.</p>					
<p>Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement, sauf si elles sont couvertes d'ombrières photovoltaïques.</p>					
<p>Les haies seront à planter à 50cm minimum des limites de propriété et ne devront pas gêner la circulation automobile.</p>					
<p>Hors impératif technique, il est interdit de supprimer des fossés existants. Ils ne peuvent être que busés ponctuellement avec des sections adaptées pour permettre ou faciliter certaines connexions.</p>					

### Pourcentage de pleine terre : exemple de calcul

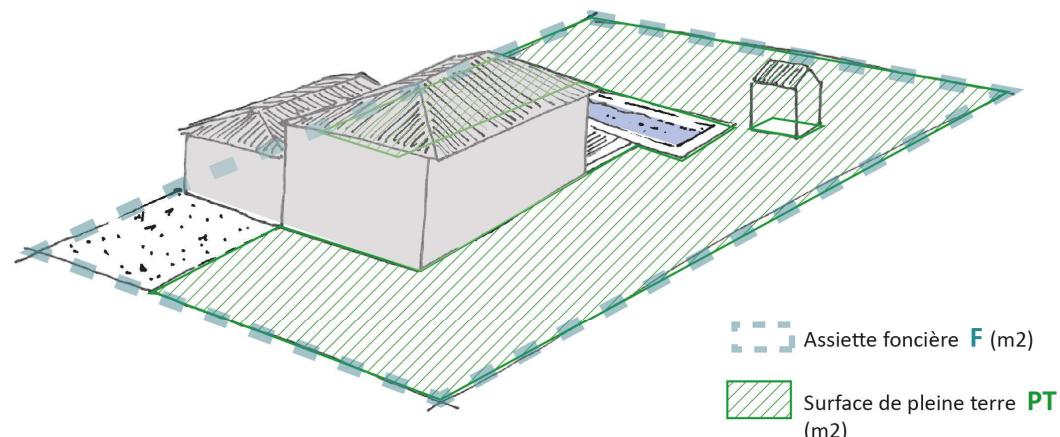
La comptabilisation des espaces de pleine terre exclut tout ce qui n'est pas végétalisé. Ainsi, pour une parcelle de 450m<sup>2</sup>, où l'on trouve :

- 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'habitation
- 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol de garage
- 40m<sup>2</sup> d'espace en gravier devant le garage
- 20m<sup>2</sup> de terrasse carrelée
- 35m<sup>2</sup> de piscine
- 5m<sup>2</sup> de cabane de jardin

... soit 240m<sup>2</sup> d'emprise.

L'espace de pleine terre résultant est de 450-240=210m<sup>2</sup>, soit environ 47%.

$$\text{Pourcentage de pleine terre (\%)} = \text{PT} / \text{F} \times 100$$



### Coefficient de ruissellement

#### Exemples de matériaux



Pleine terre  
(Ir = 0,15)



Pavés perméables  
(Ir = 0,4)



Sable stabilisé mécaniquement  
(Ir = 0,5)



Béton désactivé  
(Ir = 0,9)

La valeur maximale du coefficient de ruissellement est de 1 et correspond à un matériau complètement imperméable.

Le PLUi retient la valeur de 0,5 comme correspondant à un coefficient indicateur d'une perméabilité « suffisante ».

Le sable stabilisé, les pavés dits perméables ou un sol naturel vérifient ce critère, à la différence du béton désactivé.

## Article U.9 - Stationnement

Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone Uep	Zone UT	Zone UX
<p>Les places de parking ne devront pas avoir des dimensions inférieures à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en stationnement perpendiculaire : une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres</li> <li>- en stationnement longitudinal : une largeur de 2,3 mètres et une longueur de 6 mètres</li> <li>- pour le stationnement en épi : une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5,5 mètres</li> </ul> <p>Les obligations pour les PMR seront à respecter.</p>					
<p>Les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement.</p>					
<p><b>Secteur UA1 (toutes les communes hors Murviel, Roujan et Saint Geniès de Fontedit) :</b> Aucune obligation en matière de stationnement.</p> <p><b>Secteur UA2 (Murviel, Roujan et Saint Geniès de Fontedit) :</b> 1 place de stationnement est exigée par logement créé sur le terrain d'assiette du projet.</p>					
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p>Il sera prévu les obligations ci-dessous en fonction de la création des établissements projetés suivants ou assimilables :</p> <p><b>1. Pour les logements</b></p> <p>Il sera réalisé un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places de stationnement par logement individuel (logement social : 1 place) à l'intérieur des parcelles privatives directement accessibles depuis la voie d'accès</li> <li>• 2 places de stationnement par logement collectif (logement social : 1 place) à l'intérieur des parcelles privatives</li> <li>• 1 place visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul> <p>Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de 1 emplacement vélo par logement.</p> <p>Le nombre de places sera toujours arrondi à l'unité supérieure.</p> <p><b>2. Pour les hébergements</b></p> <p>Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli.</p> <p>Il sera réalisé un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement véhicule par emploi ;</li> <li>• 1 place de stationnement véhicule pour 4 personnes hébergées.</li> </ul>					

Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone Uep	Zone UT	Zone UX
	<p><b>3. Pour les bureaux</b> Il sera réalisé un minimum de : • 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</p> <p><b>4. Pour les hôtels et autres hébergements touristiques</b> Il sera réalisé un minimum de : • 1 place de stationnement véhicule par emploi, toujours arrondi à l'unité supérieure • 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement.</p> <p><b>5. Pour l'artisanat, le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> Il sera réalisé un minimum de : • 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>6. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics</b> Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des constructions. Dans tous les cas, une part minimale de 1 place de stationnement par emploi sera créée.</p> <p><b>7. Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b> Il sera réalisé un minimum de : • 1 place de stationnement véhicule par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>				
<p>Les places de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables (coefficient de ruissellement pour les places de stationnement inférieur ou égal à 0,5, hors places pour PMR), sauf en cas de chaussée-réservoir.</p> <p>Il est toléré l'usage de matériaux imperméables sur des pentes supérieures à 5%.</p>					

## THÈME 3. VOIRIES ET RÉSEAUX

### Article U.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone Uep	Zone UT	Zone UX
<b>Accès</b>					
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.</p> <p>Dans le cas de l'impossibilité de respecter cette règle, l'équivalent des plantations détruites devra être replanté.</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à permettre l'accès des véhicules de secours.</p>					
<b>Voirie</b>					
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La largeur minimale d'emprise des voies et emprises publiques doit être définie en fonction de la nature du projet, avec un minimum de 3,5 mètres de largeur de chaussée pour une voie à sens unique et de 4,5 mètres de chaussée pour une voie à double sens de circulation.</p> <p>Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.</p>					

## Article U.11 – Conditions de desserte par les réseaux

Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone Uep	Zone UT	Zone UX
<b>Eau</b>					
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation ne s'applique pas aux annexes ne nécessitant pas d'AEP.					
<b>Assainissement eaux usées</b>					
Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Si ce n'est pas possible, l'assainissement doit être en conformité avec le schéma d'assainissement. L'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.					
<b>Assainissement eaux pluviales</b>					
Dans tous les secteurs, il est demandé de gérer à la parcelle les eaux de pluie, avec des dispositifs adaptés de rétention, infiltration ou stockage, correspondant aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m <sup>2</sup> imperméabilisé) et de n'autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité d'infiltration démontrée. L'aménageur doit alors réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs. Les fossés existants ne peuvent pas être comblés. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau. Les bassins de rétention doivent être enherbés, et équipés d'échappatoires pour la sécurité de la faune.					
<b>Eaux de piscines</b>					
Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles. Les eaux de vidange des bassins des piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.					

Zone UA	Zone UB	Zones UC / UD	Zone Uep	Zone UT	Zone UX
<b>Assainissement eaux claires</b>					
<p>Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.</p> <p>Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.</p>					
		<p>Il est imposé la mise en place d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'un minimum de 2000 L pour les projets de construction d'habitations individuelles inférieurs à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'un minimum de 3500 L pour les projets de construction d'habitations individuelles supérieurs à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>Les logements collectifs ne sont pas soumis à ces obligations.</p>			
<b>Électricité - téléphone - télédistribution</b>					
<p>Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être installées en souterrain, en torsadé, ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.</p> <p>Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.</p> <p>Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.</p>					

**Note** : il est rappelé que :

- l'ensemble des réseaux de desserte et d'évacuation doit figurer sur les demandes de permis de construire, y compris ceux concernant les piscines
- l'intégration des réseaux dans le domaine communal n'est pas automatique et se trouve conditionné notamment par la qualité des travaux exécutés

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

---

## **RAPPELS DES OBLIGATIONS VALABLES DANS TOUS LES SECTEURS**

---

### **Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)**

Le règlement des PPRI (voir annexe) s'impose au PLUi.

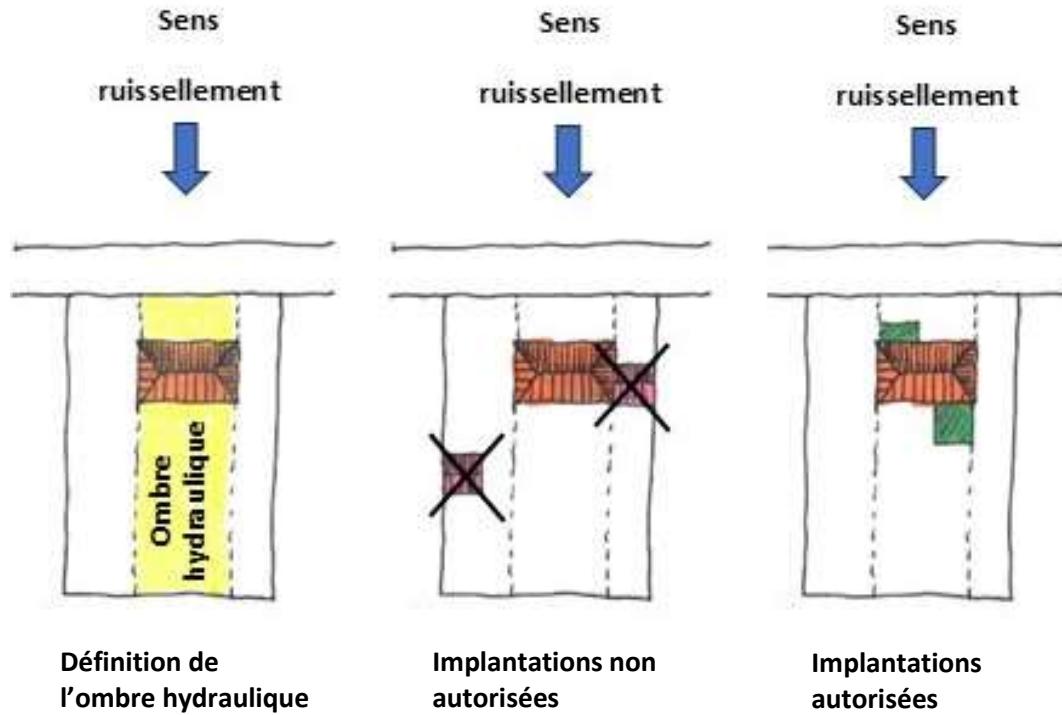
### **AZI (Atlas des Zones Inondables)**

Une partie du territoire intercommunal est soumis à un risque repris par l'AZI.

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Les clôtures doivent respecter un principe de transparence hydraulique obtenue :
  - Soit par l'absence de muret
  - Soit par la présence de barbacanes d'une section de 10cm de diamètre minimum et espacés de 2ml maximum
- Le coefficient de pleine terre est de 70% minimum

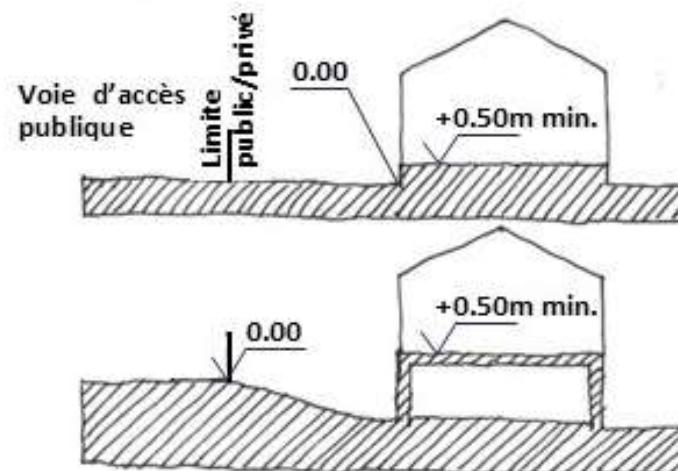
- Toute extension ou annexe doit se situer dans l'ombre hydraulique de la construction principale



- Tout projet doit disposer d'un niveau bas d'habitation situé à moins +50cm au-dessus du niveau naturel du terrain. Si le terrain est situé en contrebas de la voie d'accès publique, le niveau 0.00 de référence est celui de cette voie d'accès au droit du terrain

**CAS 1 : Niveau naturel du terrain au même niveau ou au-dessus de la voie publique d'accès, niveau référence = niveau naturel**

**CAS 2 : Niveau naturel du terrain au-dessous de la voie publique d'accès, niveau référence = niveau de la voie au droit de la construction en limite d'espace public/privé**



- Aucun aménagement léger, démontable... pouvant constituer un embâcle n'est autorisé
- Les terrains doivent être entretenus et ne laisser aucun élément pouvant constituer un embâcle (bois mort...)
- Les fossés existants sont à maintenir

**POINT DE VIGILANCE : les emprises PPRi et AZI ont été digitalisées sur d'anciens référentiels (fonds cadastraux variés). La co-visualisation de ces fichiers sur un fond cadastral différent de celui de l'étude entraîne un décalage des zonages. Si les prescriptions sont à respecter strictement, le service instructeur devra évaluer la justesse des périmètres de risques et tenir compte de ces décalages.**

**Seul le plan papier annexé au PPR fait foi.**

## Ruisseaulement des eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Les effets du ruissellement seront à minimiser sur l'ensemble du tissu bâti avec des implantations bâties et des clôtures adaptées : transparence des clôtures, orientation des bâtiments, préservation du libre écoulement des eaux...

Des emprises de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, sauf exceptions (se référer au règlement graphique) et hors PPRI, AZI et études hydrauliques spécifiques, ne sont pas constructibles.

Un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales a été mis en place en 2024 sur le territoire de la CCAM (voir annexes).

Il vise à privilégier les dispositifs d'infiltration et de filtration naturelle des effluents, limitant ainsi la charge polluante dès le point de collecte. Ces techniques, à la fois efficaces sur le plan quantitatif et qualitatif, offrent des perspectives prometteuses pour améliorer la qualité des milieux récepteurs. Les zonages pluviaux proposés pour les nouvelles constructions s'orientent dans cette direction, incitant à la mise en œuvre de telles solutions pour mieux gérer les eaux pluviales de manière durable.

Concernant les infrastructures existantes, les résultats obtenus soulignent l'importance de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour améliorer la qualité des eaux rejetées. La création de "milieux de transition" entre les exutoires pluviaux et les milieux récepteurs, tels que des fossés enherbés ou des zones de dépollution, apparaît comme une solution pertinente. Ces zones tampons jouent un rôle essentiel dans l'épuration naturelle des eaux et permettent de limiter l'impact des polluants sur les écosystèmes aquatiques.

Le règlement rappelle donc le besoin de prendre en compte de cette problématique au travers de ce schéma directeur.

Le règlement du schéma doit être pris en compte en fonction de la zone dans laquelle le projet se trouve.

**Les EPTB Orb et Libron et Fleuve Hérault ont produit en 2025 des études de ruissellement cartographiant des ZIR (Zones Inondables par Ruissellement) à l'échelle des bassins versants.**

**Cette cartographie implique une prise en compte : les zones à urbaniser devront faire l'objet d'une étude hydraulique pour préciser les dispositions règlementaires applicables afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.**

## Lutte contre l'imperméabilisation des sols

En toute zone, une compensation de 120 litres par m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé sera prescrite réglementairement conformément aux prescriptions de la MISE (Mission InterServices de l'Eau 34).

## Risque Incendie

### **L'aléa feu de forêt impacte le territoire intercommunal.**

Différents types d'aléas sont distingués :

- Aléa faible et très faible : le principe général qui s'applique est celui de la constructibilité moyennant certaines dispositions
- Aléa moyen : le principe général qui s'applique est celui de l'inconstructibilité excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt
- Aléa fort et très fort et aléa exceptionnel : le principe général qui s'applique est celui de l'inconstructibilité, sauf exceptions

*Les règles d'urbanisme sont définies dans la notice de l'urbanisme du porter à connaissance de l'aléa feu de forêt de 2021 (disponible en annexe).*

La carte de l'aléa feu de forêt ainsi que la doctrine précisant les contraintes sont présentes en annexe.

**IL EN RESSORT QUE TOUT PROJET D'URBANISATION SUR UNE PARCELLE SOUMISE A UN ALEA MOYEN, FORT, TRES FORT OU EXCEPTIONNEL DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE ETUDE SPECIFIQUE QUI DEVRA PROUVER QUE LE RISQUE REEL EST RAMENE A NUL, FAIBLE OU TRES FAIBLE.**

Toute urbanisation est conditionnée par l'existence ou la réalisation des équipements et ouvrages conformes nécessaires à sa défense contre l'incendie.

Les **Obligations légales de débroussaillement (OLD)** reprises en annexes devront être respectées.

Le **Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI)** le plus récent sera pris en compte dans les projets.

## **Notes préalables :**

**Les secteurs 1AUb ne pourront faire l'objet de permis d'aménager que si au moins 70% des logements d'un secteur classé 1AUa de la même commune ont fait l'objet d'un permis de construire accordé ou si un secteur 1AUa de ladite commune est reclassé en secteur 1AUB ou en zone A ou N.**

---

**Les zones 2AU et 2AUx ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que suite à une modification de droit commun ou une révision qui démontrera :**

- **la suffisance de la ressource en eau (adéquation besoin-ressource à produire)**
- **un rendement du réseau d'alimentation en eau potable répondant aux obligations (SAGE de l'Orb-Libron et de l'Hérault)**
- **s'il doit y avoir raccordement à une station d'épuration, la capacité en quantité comme en qualité de cette station à traiter les effluents des ménages attendus**
- **la présence des réseaux nécessaires au droit des parcelles à urbaniser**

**Si un risque Feu de Forêt de moyen à exceptionnel couvre au moins partiellement le périmètre de la zone, la modification du PLUi devra intégrer les justifications nécessaires à la pleine prise en compte du risque avec les équipements, installations, voies pompiers, points de retournement etc... adaptés.**

# THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

## Article AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Destination	Sous-destination	Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUT	Zone 1AUX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			Interdit	
	Exploitation forestière			Interdit	
Habitation	Logement	Autorisé		Interdit	
	Hébergement	Autorisé		Interdit	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit sauf mention spécifique		Interdit	Autorisé à condition d'aménager des surfaces de vente d'une superficie supérieure à 300 m <sup>2</sup> .
	Restauration	Interdit sauf spécification dans les dispositions réglementaires sectorielles	Secteur 1AUT1 : interdit		Autorisé
	Commerce de gros		Interdit		Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Secteur 1AUT1 : autorisé		Autorisé
	Hôtels	Autorisé	Interdit	Secteur 1AUT1 : autorisé	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé	Interdit	Secteur 1AUT1 : autorisé	Autorisé
	Cinéma	Autorisé	Interdit		Autorisé

Destination	Sous-destination	Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUT	Zone 1AUX
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés			Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Autorisé	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	Autorisé		Interdit	Autorisé
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé		Interdit	Autorisé
	Equipement sportifs	Autorisé		Interdit	Autorisé
	Lieux de culte			Interdit	
	Autre équipement recevant du public	Autorisé		Interdit	Autorisé
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>	Industrie		Interdit		Autorisé
	Entrepôt	Autorisée sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 80m <sup>2</sup>		Interdit	Autorisé
	Bureau	Autorisé		Interdit	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition			Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé en l'absence de gênes ou nuisances pour le voisinage		Interdit	Autorisé

**Sont interdits dans tous les secteurs :**

- . les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML), sauf dans la zone 1AUt
  - . les abris d'animaux au-delà de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Dans tous les cas, ils sont limités en nombre avec 1 abri maximum par logement.
  - . le stockage de véhicules au-delà de 4 véhicules par logement
  - . le stockage des caravanes et autocaravanes en dehors des terrains autorisés
  - . les dépôts de matériels et matériaux non nécessaires à l'activité de la zone, ainsi que les déchets
  - . les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 2 mètres de hauteur. Dans tous les cas, ils ne peuvent être autorisés que s'ils sont strictement nécessaires à une construction ou une installation pourvue d'une autorisation d'urbanisme.
- Les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement, à moins que celle-ci puisse être compensée sur une autre partie de la même unité foncière.

Les dispositions qui suivent concernent par défaut l'ensemble des secteurs de la zone 1AU.

Des dispositions particulières sont annexées et définies en fonction des contextes et programmes propres à chaque secteur. Ces dispositions particulières prévalent.

**Article AU.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUt	Zone 1AUx
<i>Précisé en fonction des secteurs</i>	Non réglementé		

**THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Article AU.3 – Emprise au sol**

Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUt	Zone 1AUx
L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées. <i>Précisé en fonction des secteurs</i>	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.	L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.

**Pour rappel :**

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions :

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et des isolants extérieurs incluse ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les débords de toiture et constructions en surplomb de plus de 2 mètres par rapport à la façade principale.

## Article AU.4 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée en tout point du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol.

Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUT	Zone 1AUx
<p>La hauteur maximale des constructions est de 11 mètres au faîte ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de démontrer une bonne insertion paysagère des bâtiments.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîte ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.</p>	<p>Secteur 1AUT1 :</p> <p>La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres au faîte ou 8 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.</p> <p>Secteur 1AUT2 :</p> <p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, sauf pour les autres hébergements touristiques où elle est limitée à 5m.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîte ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.</p> <p>Ponctuellement, ces hauteurs peuvent être dépassées suivant des impératifs techniques liés à l'activité (silos, cages d'ascenseurs...).</p>
<p>La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres en haut de versant et à 4 mètres à l'acrotère.</p>			

## Article AU.5 – Implantation des constructions

Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUT	Zone 1AUx
Les prospects ne tiennent pas compte des débords de toiture jusqu'à 50cm.			
<b>Par rapport aux voies et aux emprises publiques</b>			
<i>L'implantation des bâtiments respectera les principes des orientations d'aménagement et de programmation des projets.</i>			
Les constructions principales sont implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'alignement compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie d'accès.  L'implantation des annexes n'est pas réglementée.	Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5,00 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.	Voir OAP	Les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de maximum 10 mètres.
<b>Par rapport aux limites séparatives</b>			
<i>L'implantation des bâtiments respectera les principes des orientations d'aménagement et de programmation des projets.</i>			
L'implantation des constructions principales doit respecter au moins une des conditions suivantes :  - Soit sur au moins une limite séparative latérale, avec une hauteur limitée à 4m - Soit à une distance comprise entre 3 et 5 mètres d'une limite séparative latérale	Les constructions doivent s'implanter avec retrait minimal de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.	Voir OAP	Les constructions principales doivent s'implanter :  - Soit en limite séparative ; - Soit en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur totale de construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres
L'implantation des annexes n'est pas réglementée mais en cas d'implantation le long sur une limite latérale, le linéaire bâti sur cette limite ne peut être supérieur à 12 mètres. La hauteur maximale des annexes est de 4m en limite de propriété.			
<b>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>			
Les constructions d'une même assiette foncière ne peuvent se situer à moins de 3 mètres les unes des autres.	Non réglementé.		

## Article AU.6 – Aspect extérieur

Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUt	Zone 1AUx
<b>Toitures</b>			
<p>L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.</p> <p>Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane ou similaire, de teinte vieillie claire ou similaire, y compris les éventuels auvents.</p> <p>La pente de toiture sera comprise entre 20 et 33% ;</p> <p>Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les vérandas et pergolas inférieurs à 20m<sup>2</sup>.</p> <p>Les annexes de plus de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.</p> <p>Les toitures plates-formes sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées non accessibles, hors entretien. Elles devront respecter une insertion maximale dans leur contexte paysager et architectural.</p>	<p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les toitures à pentes couvertes en tuiles canal ou tuiles romanes dont la pente comprise entre 28% et 33% ;</li> <li>les toitures à pentes couvertes en matériaux métalliques dont la pente est comprise 5% et 33%.</li> </ul> <p>Les bacs aciers visibles en couverture sont interdits.</p> <p>Les toits-terrasses sont autorisés sur l'intégralité des toitures. Ils seront végétalisés pour limiter l'impact visuel des constructions. Les toits-terrasses pourront être accessibles et recevoir des auvents de protection solaire dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement avec la construction et dans le grand paysage.</p>	<p>Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.</p>	<p>Les toitures seront symétriques, avec des pentes comprises entre 20 et 33%, ou plates. Les toitures plates seront végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques.</p>

Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUT	Zone 1AUx
<b>Façades</b>			
Les façades respecteront les tonalités de la palette locale (voir annexe). Pour les extensions et annexes, les teintes doivent être en harmonie avec le contexte existant.			
<b>Clôtures</b>			
Les murs et clôtures ne devront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Les haies peuvent atteindre 1,80 mètre de hauteur maximum.  Les clôtures doivent respecter un principe de transparence hydraulique obtenue : - Soit par l'absence de muret - Soit par la présence de barbacanes d'une section de 10cm de diamètre minimum et espacés de 2ml maximum			
En limite de zone agricole, des haies bocagères antidérive de deux strates minimum (buissonnante et arborée) sont à mettre en place. Elles peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées ci-dessus. Il est recommandé de leur prévoir une largeur de 1 mètre minimum.			
Les opérations d'ensemble doivent tenir compte d'un principe de cohérence des différentes clôtures.			
<b>Divers</b>			
<u>Sont interdits :</u> L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois. Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction (matériaux de récupération, bâches en plastique...). L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les matériaux brillants ou réfléchissants. Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.			

## Article AU.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUt	Zone 1AUx
Le volume d'eau des piscines est limité à 40m3.			

## Article AU.8 – Espaces libres et plantations

Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUt	Zone 1AUx
<b>Détaillé suivant les secteurs</b>	Le coefficient de pleine terre sera de 30% minimum.	Le coefficient de pleine terre sera de 25% minimum.	Le coefficient de pleine terre sera de 20% minimum.
<p>Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.</p> <p>Les différentes essences plantées seront choisies dans la palette locale (voir annexe).</p>			
<p>Hors impératif technique, il est interdit de supprimer des fossés existants. Ils ne peuvent être que busés ponctuellement avec des sections adaptées pour permettre ou faciliter certaines connexions.</p> <p>Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.</p>			

## Article AU.9 – Stationnement

Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUt	Zone 1AUX
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette des projets.</p> <p>Les places de parking ne devront pas avoir des dimensions inférieures à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en stationnement perpendiculaire : une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres</li> <li>- en stationnement longitudinal : une largeur de 2,3 mètres et une longueur de 6 mètres</li> <li>- pour le stationnement en épi : une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5,5 mètres</li> </ul> <p>Les obligations pour les PMR seront à respecter.</p>			
<p>Les places de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables (sauf en cas de chaussée-réservoir). Le coefficient de ruissellement des places de stationnement ne pourra être supérieur à 0,5 (hors places pour les PMR).</p> <p>Il est toléré l'usage de matériaux imperméables sur les pentes supérieures à 5%.</p>			
Chaque opération de plus de 10 logements devra comporter du stationnement pour les cycles : 5 emplacements par tranche de 10 logements.	Tout projet doit aménager au moins 20 emplacements pour vélo.		
Afin d'assurer les besoins en recharge électrique pour les véhicules, il est exigé au minimum 1 borne de recharge électrique à partir de et par tranche de 10 logements neufs.			Chaque secteur de la zone 1AUX sera doté d'au moins 1 borne de recharge électrique.

Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUt	Zone 1AUx
Il sera prévu les obligations ci-dessous en fonction de la création des établissements projetés suivants ou assimilables (hors 1AUL – Voir ci-dessus) :			
<b>1. Pour les logements</b>			
Il sera réalisé un minimum de :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places de stationnement par logement individuel (logement social : 1 place) à l'intérieur des parcelles privatives directement accessibles depuis la voie d'accès</li> <li>• 2 places de stationnement par logement collectif (logement social : 1 place) à l'intérieur des parcelles privatives</li> <li>• 1 place visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>			
Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de 1 emplacement vélo par logement.			
Le nombre de places sera toujours arrondi à l'unité supérieure.			
<b>2. Pour les hébergements</b>			
Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli.			
Il sera réalisé un minimum de :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement véhicule par emploi ;</li> <li>• 1 place de stationnement véhicule pour 4 personnes hébergées.</li> </ul>			
<b>3. Pour les bureaux</b>			
Il sera réalisé un minimum de :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> </ul>			
<b>4. Pour les hôtels et autres hébergements touristiques</b>			
Il sera réalisé un minimum de :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement véhicule par emploi, toujours arrondi à l'unité supérieure</li> <li>• 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement.</li> </ul>			
<b>5. Pour l'artisanat, le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>			
Il sera réalisé un minimum de :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>			
<b>6. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des constructions. Dans tous les cas, une part minimale de 1 place de stationnement par emploi sera créée.			
<b>7. Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</b>			
Il sera réalisé un minimum de :			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement véhicule par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>			

## THÈME 3. VOIRIES ET RÉSEAUX

### Article AU.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUt	Zone 1AUx
<b>Accès</b>			
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.</p> <p>Dans le cas de l'impossibilité de respecter cette règle, l'équivalent des plantations détruites devra être replanté.</p>			
<b>Voirie</b>			
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La largeur minimale d'emprise des voies et emprises publiques doit être définie en fonction de la nature du projet, avec un minimum de 3,5m de largeur.</p> <p>Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.</p>			

## Article AU.10 – Conditions de desserte par les réseaux

Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUT	Zone 1AUx
<b>Eau</b>			
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation ne s'applique pas aux annexes ne nécessitant pas d'AEP.			
<b>Assainissement eaux usées</b>			
Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Si ce n'est pas possible, l'assainissement doit être en conformité avec le schéma d'assainissement. L'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.			
<b>Assainissement eaux pluviales</b>			
Dans tous les secteurs, il est demandé de gérer à la parcelle/sur l'assiette du projet d'aménagement les eaux de pluie, avec des dispositifs adaptés de rétention, infiltration ou stockage, correspondant aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m <sup>2</sup> imperméabilisé) et de n'autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité d'infiltration démontrée. L'aménageur doit alors réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs. Les fossés existants ne peuvent pas être comblés. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau. Les bassins de rétention doivent être enherbés, et équipés d'échappatoires pour la sécurité de la faune. Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...). Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.			
<b>Assainissement eaux claires</b>			
Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.			

Zone 1AU	Zone 1AUL	Zone 1AUt	Zone 1AUx
<b>Eaux de piscine</b>			
Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles. Les eaux de vidange des bassins des piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.			
<b>Électricité - téléphone - télédistribution</b>			
<p>Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être installées en souterrain, en torsadé, ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.</p> <p>Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants.</p> <p>Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.</p>			

**Note** : il est rappelé que :

- l'ensemble des réseaux de desserte et d'évacuation doit figurer sur les demandes de permis de construire, y compris ceux concernant les piscines
- l'intégration des réseaux dans le domaine communal n'est pas automatique et se trouve conditionné notamment par la qualité des travaux exécutés

## DISPOSITIONS SPECIFIQUES PROPRES AUX DIFFERENTS SECTEURS DE LA ZONE AU

Les dispositions qui suivent complètent et/ou remplacent les prescriptions de la zone AU pour chaque secteur identifié.

### ABEILHAN

#### OAP n°1 – Les Faïsses

<b>Programmation</b>	30 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privatifs
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- Implantation de haies bocagères en périphérie des zones agricoles</li> </ul>

#### OAP n°2 – Chemin de l'Estang

<b>Programmation</b>	20 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privatifs
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	/
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation de haies bocagères en périphérie des zones agricoles</li> </ul>

OAP n°3 – Pôle de services

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% de logements aidés</li> <li>- 30 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privatifs</li> <li>- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement ainsi que 0,5 place visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 150m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> <li>- Implantation de haies bocagères en périphérie des zones agricoles</li> </ul>

OAP n°4 – Rue François Rabelais

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 10% minimum de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération ou environ 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- 25 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles</li> <li>- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 200m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> </ul>

OAP n°5 – Castel

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 10% minimum de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération ou environ 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- 25 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles</li> <li>- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- Implantation de haies bocagères en périphérie des zones agricoles</li> </ul>

## CAUSSES-ET-VEYRAN

### OAP n°7 – Chemin des Passereaux

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 15% minimum de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération ou environ 15% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles</li> <li>- 25 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 15m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 200m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> </ul>

## FOUZILHON

### OAP n°13 – La Lène

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 10% minimum de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération ou environ 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- Environ 25% de logements collectifs minimum sur l'ensemble de l'opération ou environ 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements collectifs</li> <li>- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles</li> <li>- 40 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 15m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 200m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> </ul>

OAP n°14 – Oliveraie

<b>Programmation</b>	- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles - 30 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	- 1 arbre tous les 15m minimum pour les alignements -1 arbre tous les 200m <sup>2</sup> d'espaces verts communs

OAP n°13 – Route de Gabian

<b>Programmation</b>	- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles - 5 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	- 1 arbre tous les 15m minimum pour les alignements -1 arbre tous les 200m <sup>2</sup> d'espaces verts communs

**GABIAN**OAP n°16 – Clos du Moulin

<b>Programmation</b>	- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles - 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements -1 arbre tous les 100m <sup>2</sup> d'espaces verts communs

OAP n°17 – Chemin du Pétrole

<b>Programmation</b>	- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles - 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements

**MURVIEL-LES-BEZIERS**OAP n°32 – Labéouradou

<b>Programmation</b>	- Environ 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou environ 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux - 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles - 20 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	- Plantation d'1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements - Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 200m <sup>2</sup> d'espaces verts communs - Préservation de la ripisylve à 100% - 5% de l'emprise du projet à bloquer pour le bassin de rétention

## NEFFIES

### OAP n°33 – Chemin de Piocal

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles</li> <li>- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 150m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> </ul>

### OAP n°36 – Chemin de Saint-Saturnin

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 150m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> </ul>

## PAILHES

### OAP n°37 – Les Taillades 2

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou environ 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- 25 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privatifs</li> <li>- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer ( y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 150m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> <li>- Implantation de haies bocagères en périphérie des zones agricoles / naturelles</li> </ul>

## POUZOLLES

### OAP n°38 – Chemin du Verlorone

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 20% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou environ 20% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- 20% de logements collectifs minimum sur l'ensemble de l'opération ou 20% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements collectifs</li> <li>- 20 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs</li> <li>- 20 % d'espaces verts communs minimum à créer ( y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 200m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> </ul>

## PUIMISSON

### OAP n°40 – Rue des Grands Champs

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou environ 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- 25 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs</li> <li>- 20 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> <li>- 1 place par logement collectif</li> <li>- 1 place par logement social</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 200m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> </ul>

### OAP n°41 – Chemin des Mestrettes

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou environ 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- 25 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles</li> <li>- 5 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 200m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> </ul>

OAP n°42 – Rue du Château d'eau

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou environ 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- 25 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles</li> <li>- 5 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 150m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> <li>- Implantation de haies bocagères en périphérie des zones agricoles / naturelles</li> </ul>

**PUSSALICON**OAP n°43 – Cave coopérative

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 25% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération ou environ 25% de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- Environ 25% de logements collectifs sur l'ensemble de l'opération ou environ 25% de la surface de plancher globale dédiée à des logements collectifs</li> <li>- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles</li> <li>- 20 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> <li>- 100m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'une activité économique</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> <li>- 1 place de stationnement par logement social</li> <li>- 10 places de stationnement minimum dédiées à l'activité économique</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 200m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> </ul>

OAP n°44 – Chemin de la Condamine

<b>Programmation</b>	- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements

OAP n°45 – Chemin de Puech Navaque

<b>Programmation</b>	- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles - 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements - 1 arbre tous les 200m <sup>2</sup> d'espaces verts communs

OAP n°46 – Avenue de Béziers

<b>Programmation</b>	- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs - 5 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	/

OAP n°47 – Chemin du Sabalou

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 25% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération ou environ 25% de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- Environ 25% de logements collectifs sur l'ensemble de l'opération ou environ 25% de la surface de plancher globale dédiée à des logements collectifs</li> <li>- 20 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles</li> <li>- 25 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> <li>- 1 place de stationnement par logement social</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 200m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> </ul>

OAP n°48 – Route d'Espondeilhan

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs</li> <li>- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 200m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> </ul>

OAP n°49 – Chemin du Moulin à Vent

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> </ul>

## SAINTE-GENIES-DE-FONTEDIT

### OAP n°54 – PAPAG

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 20% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou environ 20% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- 25 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs</li> <li>- 20 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 200m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> <li>- 10% de l'emprise du projet à bloquer pour la gestion aérienne des eaux de pluie</li> </ul>

### OAP n°55 – Le Pré

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 20% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou environ 20% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- 25 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs</li> <li>- 40 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> </ul>

### OAP n°57 – Boulhonnac – Zone AU

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	/

OAP n°59 – Caunette

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 20% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou environ 20% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- 25 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs</li> <li>- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 150m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> </ul>

OAP n°60 – Rue du Moulin

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation des constructions au maximum R+1</li> <li>- 1 arbre tous les 150m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> <li>- Coefficient de ruissellement de maximum 0,5 pour les places de stationnement (hors PMR)</li> </ul>

OAP n°61 – Condamines

<b>Programmation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 20% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou environ 20% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux</li> <li>- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs</li> </ul>
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul>
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements</li> <li>- 1 arbre tous les 150m<sup>2</sup> d'espaces verts communs</li> </ul>

OAP n°62 – Entrée de ville Nord

<b>Programmation</b>	- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles - 20 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	- 1 arbre tous les 200m <sup>2</sup> d'espaces verts communs

**THEZAN-LES-BEZIERS**OAP n°65 – René Soulette

<b>Programmation</b>	- Environ 20% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou environ 20% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux - 20% d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles - 10% d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements - 1 arbre tous les 200m <sup>2</sup> d'espaces verts communs

OAP n°66 – Alexandre Dumas

<b>Programmation</b>	- 20% d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles - 10% d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	/

OAP n°67 – Rue Pasteur

<b>Programmation</b>	- 20 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives (logement social : 1 place) et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	/

OAP n°68 – Boulevard Georges Clémenceau

<b>Programmation</b>	- 100 % de logements sociaux
<b>Maillage viaire et mobilités</b>	/
<b>Intégration paysagère et architecturale</b>	/

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## RAPPELS DES OBLIGATIONS VALABLES DANS TOUS LES SECTEURS

---

### Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

Le règlement des PPRI (voir annexe) s'impose au PLUi.

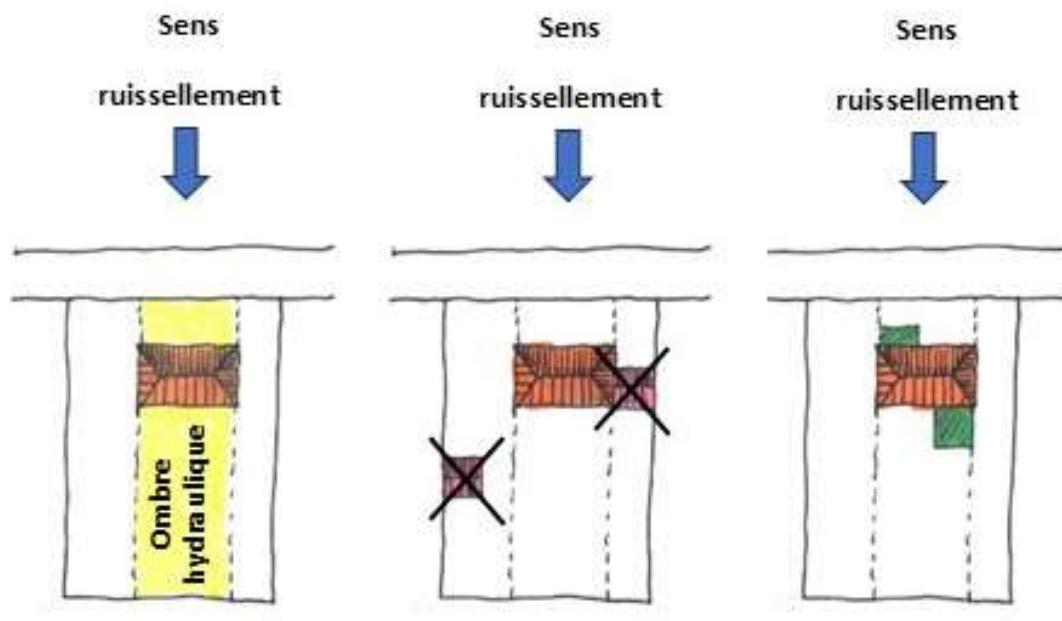
### AZI (Atlas des Zones Inondables)

Une partie du territoire intercommunal est soumis à un risque repris par l'AZI.

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Les clôtures doivent respecter un principe de transparence hydraulique obtenue :
  - Soit par l'absence de muret
  - Soit par la présence de barbacanes d'une section de 10cm de diamètre minimum et espacés de 2ml maximum
- Le coefficient de pleine terre est de 70% minimum

- Toute extension ou annexe doit se situer dans l'ombre hydraulique de la construction principale



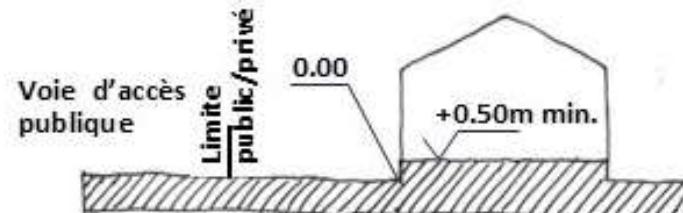
Définition de  
l'ombre hydraulique

Implantations non  
autorisées

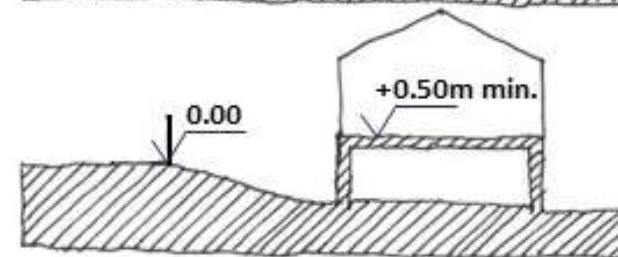
Implantations  
autorisées

- Tout projet doit disposer d'un niveau bas d'habitation situé à moins +50cm au-dessus du niveau naturel du terrain. Si le terrain est situé en contrebas de la voie d'accès publique, le niveau 0.00 de référence est celui de cette voie d'accès au droit du terrain

**CAS 1 : Niveau naturel du terrain au même niveau ou au-dessus de la voie publique d'accès, niveau référence = niveau naturel**



**CAS 2 : Niveau naturel du terrain au-dessous de la voie publique d'accès, niveau référence = niveau de la voie au droit de la construction en limite d'espace public/privé**



- Aucun aménagement léger, démontable... pouvant constituer un embâcle n'est autorisé
- Les terrains doivent être entretenus et ne laisser aucun élément pouvant constituer un embâcle (bois mort...)
- Les fossés existants sont à maintenir

**POINT DE VIGILANCE : les emprises PPRi et AZI ont été digitalisées sur d'anciens référentiels (fonds cadastraux variés). La co-visualisation de ces fichiers sur un fond cadastral différent de celui de l'étude entraîne un décalage des zonages. Si les prescriptions sont à respecter strictement, le service instructeur devra évaluer la justesse des périmètres de risques et tenir compte de ces décalages.**

**Seul le plan papier annexé au PPR fait foi.**

## Ruisseaulement des eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Les effets du ruissellement seront à minimiser sur l'ensemble du tissu bâti avec des implantations bâties et des clôtures adaptées : transparence des clôtures, orientation des bâtiments, préservation du libre écoulement des eaux...

Des emprises de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, sauf exceptions (se référer au règlement graphique) et hors, PPRI, AZI et études hydrauliques spécifiques, ne sont pas constructibles.

Un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales a été mis en place en 2024 sur le territoire de la CCAM (voir annexes).

Il vise à privilégier les dispositifs d'infiltration et de filtration naturelle des effluents, limitant ainsi la charge polluante dès le point de collecte. Ces techniques, à la fois efficaces sur le plan quantitatif et qualitatif, offrent des perspectives prometteuses pour améliorer la qualité des milieux récepteurs. Les zonages pluviaux proposés pour les nouvelles constructions s'orientent dans cette direction, incitant à la mise en œuvre de telles solutions pour mieux gérer les eaux pluviales de manière durable.

Concernant les infrastructures existantes, les résultats obtenus soulignent l'importance de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour améliorer la qualité des eaux rejetées. La création de "milieux de transition" entre les exutoires pluviaux et les milieux récepteurs, tels que des fossés enherbés ou des zones de dépollution, apparaît comme une solution pertinente. Ces zones tampons jouent un rôle essentiel dans l'épuration naturelle des eaux et permettent de limiter l'impact des polluants sur les écosystèmes aquatiques.

Le règlement rappelle donc le besoin de prise en compte de cette problématique au travers de ce schéma directeur.

Le règlement du schéma doit être pris en compte en fonction de la zone dans laquelle le projet se trouve.

**Les EPTB Orb et Libron et Fleuve Hérault ont produit en 2025 des études de ruissellement cartographiant des ZIR (Zones Inondables par Ruissellement) à l'échelle des bassins versants.**

**Cette cartographie implique une prise en compte : les zones à urbaniser devront faire l'objet d'une étude hydraulique pour préciser les dispositions réglementaires applicables afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.**

## Lutte contre l'imperméabilisation des sols

En toute zone, une compensation de 120 litres par m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé sera prescrite règlementairement conformément aux prescriptions de la MISE (Mission InterServices de l'Eau 34).

## Risque Incendie

### **L'aléa feu de forêt impacte le territoire intercommunal.**

Différents types d'aléas sont distingués :

- Aléa faible et très faible : le principe général qui s'applique est celui de la constructibilité moyennant certaines dispositions
- Aléa moyen : le principe général qui s'applique est celui de l'inconstructibilité excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt
- Aléa fort et très fort et aléa exceptionnel : le principe général qui s'applique est celui de l'inconstructibilité, sauf exceptions

*Les règles d'urbanisme sont définies dans la notice de l'urbanisme du porter à connaissance de l'aléa feu de forêt de 2021 (disponible en annexe).*

La carte de l'aléa feu de forêt ainsi que la doctrine précisant les contraintes sont présentes en annexe.

**IL EN RESSORT QUE TOUT PROJET D'URBANISATION SUR UNE PARCELLE SOUMISE A UN ALEA MOYEN, FORT, TRES FORT OU EXCEPTIONNEL DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE ETUDE SPECIFIQUE QUI DEVRA PROUVER QUE LE RISQUE REEL EST RAMENE A NUL, FAIBLE OU TRES FAIBLE.**

Toute urbanisation est conditionnée par l'existence ou la réalisation des équipements et ouvrages conformes nécessaires à sa défense contre l'incendie.

Les **Obligations légales de débroussaillement (OLD)** reprises en annexes devront être respectées.

Le **Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI)** le plus récent sera pris en compte dans les projets.

# THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

## Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Destination	Sous-destination	Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole, de même que leurs extensions, y compris les constructions légères démontables à usage agricole</li> <li>. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, de même que leurs extensions, y compris les constructions légères démontables à usage agricole</li> <li>. « Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysage » (article L.151-11 du Code de l'urbanisme) et qu'elles n'occasionnent pas de gênes conséquentes envers les riverains tant dans leur fonctionnement propre que dans les usages induits (flux de véhicules engendré notamment).</li> <li>. Un logement par exploitation agricole à destination du chef d'exploitation sous réserve qu'il soit nécessaire à l'exploitation agricole. Le demandeur doit justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de son bâtiment d'exploitation.</li> </ul> <p>Le logement aura une surface de plancher de 120m<sup>2</sup> et une emprise au sol de 150m<sup>2</sup> maximum, y compris les annexes. Aucune extension n'est autorisée au-delà de cette limite.</p> <p>La construction du logement ne peut être envisagée qu'après la réalisation du bâtiment d'exploitation et en continuité avec celui-ci à l'exception d'habitation en marge d'une Installation Classée Pour l'Environnement (ICPE). Dans ce cas, une distance maximale de 50 mètres est autorisée.</p> <p>Les constructions devront respecter un principe d'ensemble bâti de façon à valoriser leur qualité architecturale.</p>	Interdit	
	Exploitation forestière			

		<p>Sont autorisées les installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping,...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.</p> <p>Est autorisé l'accueil de campeurs et de touristes à la ferme sous conditions cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'activité doit être exercée dans le prolongement de l'activité agricole et ne pas entrer en concurrence avec celle-ci, ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes et camping-cars, à l'exclusion des habitations légères de loisirs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an.</li> <li>- Cette activité ne pourra faire l'objet d'aucune construction nécessitant une autorisation d'urbanisme. Elle ne devra être exercée et implantée qu'à proximité des bâtiments existants et sur l'unité foncière de l'exploitation.</li> </ul>		
Destination	Sous-destination	Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap
Habitation	Logement	<p><b>Interdit, mais pour les bâtiments d'habitations existants et régulièrement édifiés à la date d'approbation du PLUI et pour la durée de celui-ci, sont autorisées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ou de l'emprise au sol à l'approbation du PLUi, avec un maximum de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 35m<sup>2</sup> d'emprise au sol à ne pas dépasser</li> <li>- les annexes d'une surface maximale de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 45m<sup>2</sup> d'emprise au sol</li> </ul>		
	Hébergement	<p><b>L'article L111-15 du code de l'urbanisme est d'application. Il dispose :</b></p> <p><b><i>Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolî, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.</i></b></p>		

Destination	Sous-destination	Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit		
	Restauration	Interdit		
	Commerce de gros	Interdit		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit		
	Hôtels	Interdit		
	Autres hébergements touristiques	Interdit		
	Cinéma	Interdit		
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Interdit		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Interdit	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	Interdit		
	Salle d'art et de spectacle	Interdit		

	Equipement sportifs	Interdit		
	Lieux de culte	Interdit		
	Autre équipement recevant du public	Interdit		
Destination	Sous-destination	Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit		
	Entrepôt	Interdit		
	Bureau	Interdit		
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit		

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le changement de destination des constructions identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé (voir en annexe, page 124, les sous-destinations interdites et autorisées).

**Sont interdits dans tous les secteurs :**

- . les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)
- . les abris d'animaux au-delà de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Dans tous les cas, ils sont interdits s'ils ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- . le stockage de véhicules au-delà de 4 véhicules par logement
- . le stockage des caravanes et autocaravanes en dehors des terrains autorisés
- . les dépôts de matériels et matériaux non nécessaires à l'activité de la zone, ainsi que les déchets
- . les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 2 mètres de hauteur, à l'exception de ceux nécessaires aux retenues hivernales destinées à l'agriculture. Dans tous les cas, ils ne peuvent être autorisés que s'ils sont strictement nécessaires à une construction ou une installation pourvue d'une autorisation d'urbanisme.

Les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement, à moins que celle-ci puisse être compensée sur une autre partie de la même unité foncière.

## Article A.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

# THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Article A.3 – Emprise au sol

Bâtiments et installations à usage d'exploitation agricole et forestière			Bâtiments d'habitation et leurs annexes		
Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap	Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap
Le logement aura une surface de plancher de 120m <sup>2</sup> et une emprise au sol de 150m <sup>2</sup> maximum, y compris les annexes.	Le logement aura une surface de plancher de 120m <sup>2</sup> et une emprise au sol de 150m <sup>2</sup> maximum, y compris les annexes. L'ensemble des constructions est limité à 300m <sup>2</sup> d'emprise au sol.	Sans objet	Les extensions des bâtiments d'habitation existants (et régulièrement édifiés à la date d'approbation du PLUi) sont limitées à 30% de l'emprise au sol à l'approbation du PLUi, avec un maximum de 35m <sup>2</sup> d'emprise au sol à ne pas dépasser.		

## Article A.4 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée en tout point du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol.

Bâtiments et installations à usage d'exploitation agricole et forestière			Bâtiments d'habitation et leurs annexes		
Zone A	Zone Ar	Zone Ap	Zone A	Zone Ar	Zone Ap
<p>Les dépassements de hauteur peuvent être admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour des éléments de construction de faible emprise (cheminées, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment</li> <li>• Dans le cadre de reconstructions après sinistre</li> <li>• Dans le cadre de constructions ou installations d'intérêt général</li> <li>• S'ils sont liés à des contraintes techniques et/ou fonctionnelles de l'activité agricole/forestière</li> </ul>					
La hauteur maximale des bâtiments destinés à la remise et au stockage de matériels à vocation d'activité économique agricole est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et 8 mètres au faîte. Il ne peut comprendre qu'un seul niveau (hors silos et cuves)	<p>La hauteur maximale pour les constructions neuves est fixée à 6 mètres.</p> <p>La hauteur maximale pour les extensions et annexes est fixée à 4 mètres au faîte et à 3 mètres à l'égout de toiture.</p>	<p>La hauteur maximale pour les extensions et annexes est fixée à 4 mètres au faîte et à 3 mètres à l'égout de toiture.</p>	<p>La hauteur maximale pour les constructions d'habitation et leurs extensions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et à 8 mètres au faîte.</p> <p>La hauteur maximale pour les annexes est fixée à 4 mètres au faîte et à 3 mètres à l'égout de toiture.</p>	<p>La hauteur maximale pour les constructions neuves est fixée à 6 mètres.</p> <p>La hauteur maximale pour les extensions et annexes est fixée à 4 mètres au faîte et à 3 mètres à l'égout de toiture.</p>	<p>La hauteur maximale pour les extensions et annexes est fixée à 4 mètres au faîte et à 3 mètres à l'égout de toiture</p>

## Article A.5 - Implantation des constructions

Bâtiments et installations à usage d'exploitation agricole et forestière			Bâtiments d'habitation et leurs annexes		
Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap	Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap
<b>Les implantations doivent respecter l'OAP thématique paysage.</b>					
Les prospects ne tiennent pas compte des débords de toiture jusqu'à 50cm.					
<b>Par rapport aux voies et aux emprises publiques</b>					
Les constructions principales sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de minimum 5 mètres.	Sans objet		Les constructions principales et leurs extensions sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de minimum 5 mètres.		L'implantation des annexes n'est pas réglementée.
<b>Par rapport aux limites séparatives</b>					
Les constructions principales sont implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de minimum 3 mètres. La hauteur maximale des constructions ainsi que des annexes est de 4m en limite de propriété.	Sans objet		Les constructions principales et leurs extensions sont implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de minimum 3 mètres. L'implantation des annexes n'est pas réglementée mais en cas d'implantation le long sur une limite latérale, le linéaire bâti sur cette limite ne peut être supérieur à 12 mètres. La hauteur maximale des constructions ainsi que des annexes est de 4m en limite de propriété.		
<b>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>					
Les habitations des agriculteurs doivent être implantées en continuité des bâtiments d'exploitation, à l'exception d'habitations en marge d'une Installation Classée Pour l'Environnement (ICPE). Dans ce cas, une distance maximale de 50 mètres est autorisée. Les autres constructions d'une même assiette foncière ne peuvent se situer à moins de 3 mètres les unes des autres.	Sans objet		Les constructions d'une même assiette foncière et leurs extensions ne peuvent se situer à moins de 3 mètres les unes des autres. Les annexes ne peuvent pas se situer à une distance supérieure à 10 mètres de la construction principale de référence.		

## Article A.6 - Aspect extérieur

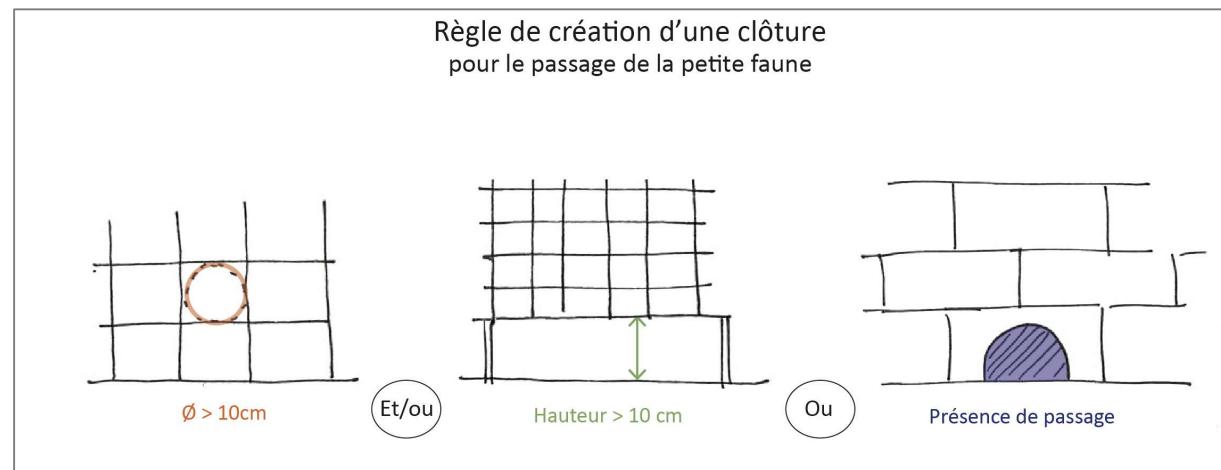
Bâtiments et installations à usage d'exploitation agricole et forestière			Bâtiments d'habitation et leurs annexes		
Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap	Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap
<b>Toitures</b>					
Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane ou similaire. En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la couverture existante. La pose de plaques translucides, permettant l'éclairage du bâtiment, est autorisée. Lors d'une réfection de couverture d'un bâtiment ancien, avec changement de matériaux de couverture, les débords de toit traditionnels seront conservés ou restaurés. La mise en place de panneaux solaires est autorisée.  Les toitures plates végétalisées sont autorisées.  Les pentes de toitures des bâtiments agricoles sont symétriques ou peuvent répondre à une proportion différenciée jusqu'à un rapport maximal de 2/3 à 1/3.	Sans objet		Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane ou similaire, de teinte vieillie claire ou similaire, y compris les éventuels auvents. Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les annexes, les vérandas et les pergolas inférieures à 20m <sup>2</sup> . La pente de toiture sera comprise entre 20 et 33%.  Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.  Toitures plates végétalisées sont autorisées si elles participent à l'insertion paysagère du projet.		
<b>Façades</b>					
Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale (voir annexe) ou aller dans le sens d'une insertion paysagère limitant leur impact visuel.	Sans objet		Les façades respecteront les tonalités de la palette locale (voir annexe).		
<b>Clôtures</b>					
Les nouvelles clôtures sont limitées à 1m80 de hauteur et constituées d'une haie végétale d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage. Les clôtures doivent rester transparentes au niveau hydraulique.					
<b>Les clôtures non liées à l'activité agricole et pastorale :</b>					
La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres. Les bâches et claustres de type « plastique, tissus... » sont interdits. Seules les clôtures suivantes sont					

autorisées :

- Les brises vues d'aspect naturel
- Les murs de pierres sèches
- Les grillages végétalisés
- Les haies bocagères

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement transparentes.

Les clôtures comportent des passages pour la petite faune régulièrement installée : maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10 cm, et/ou présence de passage.



Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs essences végétales.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

Elles sont interdites dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou du bord des canaux

Les clôtures devront être en harmonie avec l'existant.

#### Les clôtures liées à l'activité agricole et pastorale :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus » sont interdits. Elles doivent être hydrauliquement transparentes.

**Murs de soutènement :**

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

**Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

**Divers**

**Sont interdits :**

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.

Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction (matériaux de récupération, bâches en plastique...).

L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

## Article A.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap
<p>La limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.</p> <p><b>Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque :</b></p> <p>Dans le cas d'une construction nouvelle, la surface du bâtiment doit être cohérente avec le besoin de l'activité agricole et ne doit pas être motivée en fonction des objectifs de production d'énergie.</p> <p>Sur les bâtiments agricoles : Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire.</p> <p>L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.</p> <p>Sur les bâtiments à destination d'habitation, les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets solaires, toitures...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.</p>	Sans objet	Sans objet
Le volume d'eau des piscines est limité à 40m3.		

## Article A.8 - Espaces libres et plantations

Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap
<p>Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.</p> <p>Les espèces végétales plantées doivent être arborescentes ou arbustives, d'origine locale, et adaptées au climat et au sol.</p>	Sans objet	Sans objet

## Article A.9 - Stationnement

Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.</p> <p>Il est toléré l'usage de matériaux imperméables sur des pentes supérieures à 5%.</p>	Sans objet	
L'offre en stationnement de vélos n'est pas réglementée.	Sans objet	

## THÈME 3. VOIRIES ET RÉSEAUX

### Article A.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap
<b>Accès</b>		
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.</p>	Sans objet	
<b>Voirie</b>		
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p>	Sans objet	

## Article A.11 – Conditions de desserte par les réseaux

Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap
<b>Eau</b>		
<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes, sauf impossibilité technique de raccordement (longueur, topographie...). Les forages sont autorisés sous réserve d'un moindre impact sur le patrimoine naturel.</p> <p>Une exploitation agricole ne pourra être autorisée que si elle ne menace pas, par sa consommation, la ressource en eau du réseau public.</p> <p>Les constructions n'ayant pas besoin d'une alimentation en eau potable ne sont pas concernées par ces obligations.</p> <p>En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,</li> <li>- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,</li> <li>- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique</li> </ul> <p>Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>	<p>Sans objet</p>	
<b>Défense incendie</b>		
<p>La distance maximale autorisée entre le point d'eau incendie et l'entrée principale de toute nouvelle construction à usage agricole (stockage de matériel et fourrage à usage d'élevage) est de 400 mètres. La distance doit être mesurée par un cheminement praticable par les moyens des sapeurs-pompiers. Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 1h.</p>	<p>Sans objet</p>	

Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap
<b>Assainissement eaux usées</b>		
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite. Le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.	Sans objet	
<b>Assainissement eaux pluviales</b>		
<p>L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.</p> <p>En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé à l'aménageur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée</p> <p>Les fossés existants ne peuvent pas être comblés. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.</p> <p>Les bassins de rétention doivent être enherbés, et équipés d'échappatoires pour la sécurité de la faune.</p> <p>Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).</p> <p>Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.</p> <p>Les constructions n'ayant pas besoin d'assainissement pour les eaux pluviales ne sont pas concernées par ces obligations.</p>	Sans objet	

Zone A	Secteur Ar	Secteur Ap
<b>Assainissement eaux claires</b>		
Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.  Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.	Sans objet	
<b>Électricité – téléphone – télédistribution</b>		
Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être installées en souterrain, en torsadé, ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.	Sans objet	

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

---

## RAPPELS DES OBLIGATIONS VALABLES DANS TOUS LES SECTEURS

---

### Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

Le règlement des PPRI (voir annexe) s'impose au PLUi.

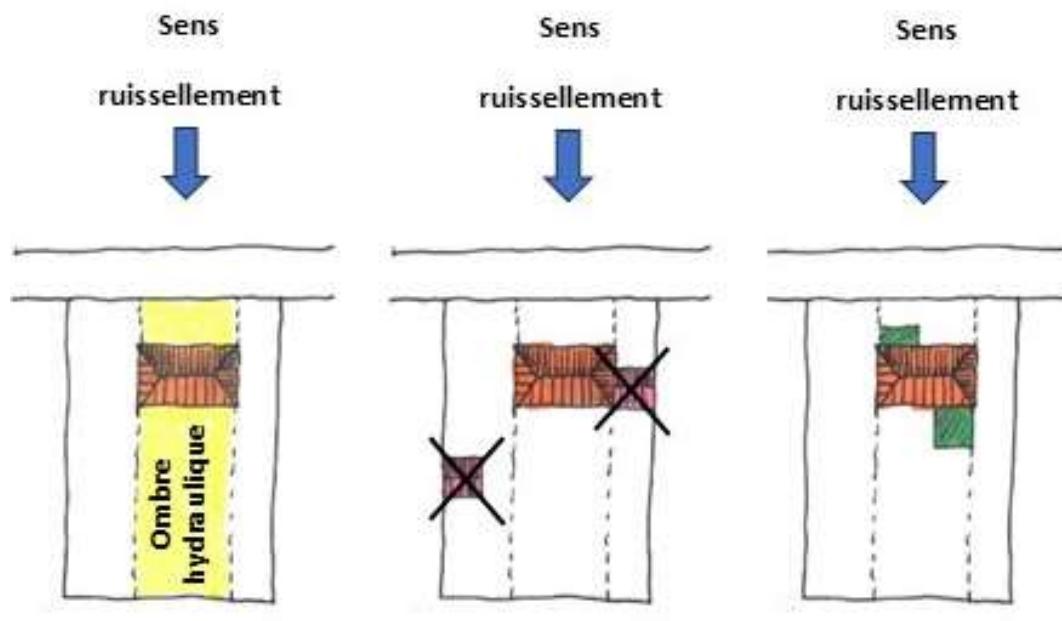
### AZI (Atlas des Zones Inondables)

Une partie du territoire intercommunal est soumis à un risque repris par l'AZI.

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

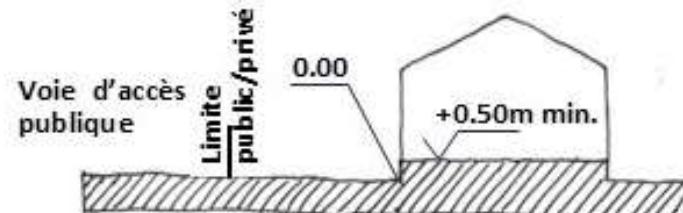
- Les clôtures doivent respecter un principe de transparence hydraulique obtenue :
  - Soit par l'absence de muret
  - Soit par la présence de barbacanes d'une section de 10cm de diamètre minimum et espacés de 2ml maximum
- Le coefficient de pleine terre est de 70% minimum

- Toute extension ou annexe doit se situer dans l'ombre hydraulique de la construction principale

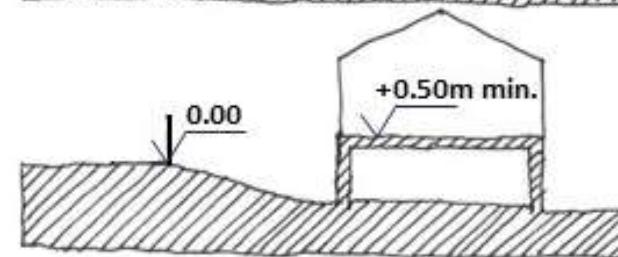


- Tout projet doit disposer d'un niveau bas d'habitation situé à moins +50cm au-dessus du niveau naturel du terrain. Si le terrain est situé en contrebas de la voie d'accès publique, le niveau 0.00 de référence est celui de cette voie d'accès au droit du terrain

**CAS 1 : Niveau naturel du terrain au même niveau ou au-dessus de la voie publique d'accès, niveau référence = niveau naturel**



**CAS 2 : Niveau naturel du terrain au-dessous de la voie publique d'accès, niveau référence = niveau de la voie au droit de la construction en limite d'espace public/privé**



- Aucun aménagement léger, démontable... pouvant constituer un embâcle n'est autorisé
- Les terrains doivent être entretenus et ne laisser aucun élément pouvant constituer un embâcle (bois mort...)
- Les fossés existants sont à maintenir

**POINT DE VIGILANCE : les emprises PPRi et AZI ont été digitalisées sur d'anciens référentiels (fonds cadastraux variés). La co-visualisation de ces fichiers sur un fond cadastral différent de celui de l'étude entraîne un décalage des zonages. Si les prescriptions sont à respecter strictement, le service instructeur devra évaluer la justesse des périmètres de risques et tenir compte de ces décalages.**

**Seul le plan papier annexé au PPR fait foi.**

## Ruisseaulement des eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Les effets du ruissellement seront à minimiser sur l'ensemble du tissu bâti avec des implantations bâties et des clôtures adaptées : transparence des clôtures, orientation des bâtiments, préservation du libre écoulement des eaux...

Des emprises de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, sauf exceptions (se référer au règlement graphique) et hors, PPRI, AZI et études hydrauliques spécifiques, ne sont pas constructibles.

Un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales a été mis en place en 2024 sur le territoire de la CCAM (voir annexes).

Il vise à privilégier les dispositifs d'infiltration et de filtration naturelle des effluents, limitant ainsi la charge polluante dès le point de collecte. Ces techniques, à la fois efficaces sur le plan quantitatif et qualitatif, offrent des perspectives prometteuses pour améliorer la qualité des milieux récepteurs. Les zonages pluviaux proposés pour les nouvelles constructions s'orientent dans cette direction, incitant à la mise en œuvre de telles solutions pour mieux gérer les eaux pluviales de manière durable.

Concernant les infrastructures existantes, les résultats obtenus soulignent l'importance de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour améliorer la qualité des eaux rejetées. La création de "milieux de transition" entre les exutoires pluviaux et les milieux récepteurs, tels que des fossés enherbés ou des zones de dépollution, apparaît comme une solution pertinente. Ces zones tampons jouent un rôle essentiel dans l'épuration naturelle des eaux et permettent de limiter l'impact des polluants sur les écosystèmes aquatiques.

Le règlement rappelle donc le besoin de prise en compte de cette problématique au travers de ce schéma directeur.

Le règlement du schéma doit être pris en compte en fonction de la zone dans laquelle le projet se trouve.

**Les EPTB Orb et Libron et Fleuve Hérault ont produit en 2025 des études de ruissellement cartographiant des ZIR (Zones Inondables par Ruissellement) à l'échelle des bassins versants.**

**Cette cartographie implique une prise en compte : les zones à urbaniser devront faire l'objet d'une étude hydraulique pour préciser les dispositions règlementaires applicables afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.**

## Lutte contre l'imperméabilisation des sols

En toute zone, une compensation de 120 litres par m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé sera prescrite règlementairement conformément aux prescriptions de la MISE (Mission InterServices de l'Eau 34).

## Risque Incendie

### **L'aléa feu de forêt impacte le territoire intercommunal.**

Différents types d'aléas sont distingués :

- Aléa faible et très faible : le principe général qui s'applique est celui de la constructibilité moyennant certaines dispositions
- Aléa moyen : le principe général qui s'applique est celui de l'inconstructibilité excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt
- Aléa fort et très fort et aléa exceptionnel : le principe général qui s'applique est celui de l'inconstructibilité, sauf exceptions

*Les règles d'urbanisme sont définies dans la notice de l'urbanisme du porter à connaissance de l'aléa feu de forêt de 2021 (disponible en annexe).*

La carte de l'aléa feu de forêt ainsi que la doctrine précisant les contraintes sont présentes en annexe.

**IL EN RESSORT QUE TOUT PROJET D'URBANISATION SUR UNE PARCELLE SOUMISE A UN ALEA MOYEN, FORT, TRES FORT OU EXCEPTIONNEL DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE ETUDE SPECIFIQUE QUI DEVRA PROUVER QUE LE RISQUE REEL EST RAMENE A NUL, FAIBLE OU TRES FAIBLE.**

Toute urbanisation est conditionnée par l'existence ou la réalisation des équipements et ouvrages conformes nécessaires à sa défense contre l'incendie.

Les **Obligations légales de débroussaillement (OLD)** reprises en annexes devront être respectées.

Le **Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI)** le plus récent sera pris en compte dans les projets.

## THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Article N.1 – Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone Nc / NcPv / NcHy / NdPv	Zone Npv	Zone Nj	Zone NI	Zone Nt
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		Interdit, à l'exception d'extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol pour un maximum de 100m <sup>2</sup> .				
	Exploitation forestière			Interdit			
<b>Habitation</b>	Logement	Interdit, mais pour les bâtiments d'habitations existants et régulièrement édifiés à la date d'approbation du PLUi et pour la durée de celui-ci, sont autorisées : . les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ou de l'emprise au sol à l'approbation du PLUi, avec un maximum de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher et de 35m <sup>2</sup>			Interdit, mais pour les bâtiments d'habitations existants et régulièrement édifiés à la date d'approbation du PLUi et pour la durée de celui-ci, sont autorisées : . les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ou de l'emprise au sol à l'approbation du PLUi, avec un maximum de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher et de 35m <sup>2</sup> d'emprise au sol à ne pas dépasser . les annexes d'une surface maximale de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher		

		d'emprise au sol à ne pas dépasser . les annexes d'une surface maximale de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher et de 45m <sup>2</sup> d'emprise au sol		
	Hébergement		<b>Interdit</b>	
<b>Commerce et activité de services</b>	Artisanat et commerce de détail		<b>Interdit</b>	
	Restauration		<b>Interdit</b>	
	Commerce de gros		<b>Interdit</b>	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>Interdit</b>	
	Hôtels		<b>Interdit</b>	
	Autres hébergements touristiques		<b>Interdit</b>	
	Cinéma		<b>Interdit</b>	

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone Nc / NcPv / NcHy / NdPv	Zone Npv	Zone Nj	Zone NI	Zone Nt
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		<b>Interdit</b>				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sauf les bâtiments servant à l'exploitation des carrières et des activités connexes, les centrales hydroélectriques et les centrales de production d'énergie renouvelable	<p>Interdit, sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Dans le secteur NcHy sont autorisées les centrales hydroélectriques ainsi que les dispositifs et locaux techniques liés au fonctionnement de ladite centrale, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</li> <li>• Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le site ou les paysages ;</li> <li>• La conception de la centrale hydroélectrique doit inclure des équipements spécifiques, tels qu'une passe à poisson ou des dispositifs garantissant la libre circulation des espèces aquatiques.</li> </ul> <p>. Dans le secteur NcPv sont autorisées les carrières et les bâtiments et installations associés, et les centrales photovoltaïques.</p> <p>. Dans le secteur NdPv sont autorisées les bâtiments et installations associés aux carrières et les centrales photovoltaïques.</p>	Interdit sauf centrale photovoltaïque		<b>Interdit</b>	

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone Nc / NcPv / NcHy / NdPv	Zone Npv	Zone Nj	Zone NI	Zone Nt
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social			Interdit			
	Salle d'art et de spectacle			Interdit			
	Equipement sportifs			Interdit			
	Lieux de culte			Interdit			
	Autre équipement recevant du public			Interdit			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Interdit	Interdit, sauf les activités d'exploitation de carrières et de transformation associées, et les installations et constructions afférentes, à la condition de répondre aux normes en vigueur et de respecter l'Arrêté Préfectoral d'autorisation d'exploiter.		Interdit		
	Entrepôt			Interdit			
	Bureau			Interdit			
	Centre de congrès et d'exposition			Interdit			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			Interdit			

Le changement de destination des constructions identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé (voir en annexe, page 124, les sous-destinations interdites et autorisées).

**Sont interdits dans tous les secteurs :**

- . les campings, Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML), sauf dans les secteurs Nt et NI
- . les abris d'animaux au-delà de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Dans tous les cas, ils sont interdits s'ils ne sont pas nécessaires à l'exploitation forestière.
- . le stockage de véhicules au-delà de 4 véhicules par logement
- . le stockage des caravanes et autocaravanes en dehors des terrains autorisés, hors secteur Nt
- . les dépôts de matériels et matériaux non nécessaires à l'activité de la zone, ainsi que les déchets
- . les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 2 mètres de hauteur, à l'exception de ceux nécessaires aux retenues hivernales destinées à l'agriculture. Dans tous les cas, ils ne peuvent être autorisés que s'ils sont strictement nécessaires à une construction ou une installation pourvue d'une autorisation d'urbanisme.

Les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement, à moins que celle-ci puisse être compensée sur une autre partie de la même unité foncière.

**Article N.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

**THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

<b>Article N.3 – Emprise au sol</b>					
Zone N	Zone Nc / NcPv / NcHy / NdPv	Zone Npv	Zone Nj	Zone NI	Zone Nt
Non réglementé				L'emprise au sol des habitations légères et de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, est limitée à 20 % de la surface totale du terrain d'assiette ou de l'emplacement qui leur est affecté.	

## Article N.4 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée en tout point du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol.

Zone N	Zone Nc / NcPv / NcHy / NdPv	Zone Npv	Zone Nj	Zone NI	Zone Nt
La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres au faîte ou de 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate par rapport au terrain naturel.	La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture/acrotère et à 12 mètres au faîte par rapport au terrain naturel.	La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres au sommet des installations par rapport au terrain naturel.	La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres au faîte ou de 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate par rapport au terrain naturel.		

## Article N.5 – Implantation des constructions

Zone N	Zone Nc / NcPv / NcHy / NdPv	Zone Npv	Zone Nj	Zone NI	Zone Nt
Les prospects ne tiennent pas compte des débords de toiture jusqu'à 50cm.					
<b>Par rapport aux voies et aux emprises publiques</b>					
Les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de minimum 5 mètres. L'implantation des annexes n'est pas réglementée.					
<b>Par rapport aux limites séparatives</b>					
Les constructions sont implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de minimum 3 mètres. La hauteur maximale des constructions et des annexes est de 4m en limite de propriété. En cas d'implantation d'une annexe le long sur une limite latérale, le linéaire bâti sur cette limite ne peut être supérieur à 12 mètres.					
<b>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>					
Les constructions d'une même assiette foncière ne peuvent se situer à moins de 3 mètres les unes des autres.					

## Article N.6 – Aspect extérieur

Zone N	Zone Nc / NcPv / NcHy / NdPv	Zone Npv	Zone Nj	Zone NI	Zone Nt
<b>Toitures</b>					
L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.					
Les couvertures des toits seront en tuile canal ou romane ou similaire, de teinte vieillie claire ou similaire, y compris les éventuels auvents. La pente de toiture sera comprise entre 20 et 33%. Les toitures plates végétalisées sont autorisées si elles participent à l'insertion paysagère du projet.	Les toitures seront symétriques, avec des pentes comprises entre 20 et 33%, ou plates. Les toitures plates seront végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques.				
<b>Façades</b>					
Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale (voir annexe) ou aller dans le sens d'une insertion paysagère limitant leur impact visuel.					
<b>Clôtures</b>					
Conformément à l'article L372-1 du code de l'environnement, les clôtures auront une hauteur limitée à 1,20m et ne pourront être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles seront en matériaux naturels ou traditionnels. Les clôtures occultantes sont interdites, même en matériaux légers.					
Les bâches et claustras de type « plastique, tissus... » sont interdits. Seules les clôtures suivantes sont autorisées :					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les brises vues d'aspect naturel</li> <li>- Les murs de pierres sèches</li> <li>- Les grillages végétalisés</li> <li>- Les haies bocagères d'une hauteur de 1,80m maximum</li> </ul>					
Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement transparentes.					
Les clôtures comportent des passages pour la petite faune régulièrement installée : maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10 cm, et/ou présence de passage (voir OAP TVB).					
Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs essences végétales.					

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation. Elles sont interdites dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou du bord des canaux

Les clôtures devront être en harmonie avec l'existant.

**Murs de soutènement :**

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

**Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

**Divers**

Sont interdits :

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.

Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction (matériaux de récupération, bâches en plastique...).

L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

## Article N.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Zone N	Zone Nc / NcPv / NcHy / NdPv	Zone Npv	Zone Nj	Zone NI	Zone Nt
Le volume d'eau des piscines est limité à 40m3.					

## Article N.8 – Espaces libres et plantations

Zone N	Zone Nc / NcPv / NcHy / NdPv	Zone Npv	Zone Nj	Zone NI	Zone Nt
Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.	Non réglementé			Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.	
Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement, sauf si elles sont couvertes d'ombrières photovoltaïques.					Respecter un coefficient de pleine terre de minimum 80%.

## Article N.9 – Stationnement

Zone N	Zone Nc / NcPv / NcHy / NdPv	Zone Npv	Zone Nj	Zone NI	Zone Nt
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables. Il est toléré l'usage de matériaux imperméables sur les pentes supérieures à 5%. L'offre en stationnement de vélos n'est pas réglementée.					

## THÈME 3. VOIRIES ET RÉSEAUX

### Article N.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Zone N	Zone Nc / NcPv / NcHy / NdPv	Zone Npv	Zone Nj	Zone NI	Zone Nt
<b>Accès</b>					
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.					
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.					
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.					
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.					
L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.					
<b>Voirie</b>					
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.					
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.					

### Article N.11 – Conditions de desserte par les réseaux

Zone N	Zone Nc / NcPv / NcHy / NdPv	Zone Npv	Zone Nj	Zone NI	Zone Nt
<b>Alimentation en Eau Potable</b>					
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.					
En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,</li> <li>- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,</li> <li>- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.</li> </ul>					

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

#### **Assainissement eaux usées**

Tout projet doit privilégier un raccordement au réseau public d'assainissement.

#### **Assainissement eaux pluviales**

L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.

En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé à l'aménageur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée.

Les fossés existants ne peuvent pas être comblés. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les bassins de rétention doivent être enherbés, et équipés d'échappatoires pour la sécurité de la faune.

#### **Assainissement eaux claires**

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

#### **Électricité – téléphone – télédistribution**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être installées en souterrain, en torsadé, ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX STECAL

Nt1 – Murviel-lès-Béziers – Saint Massal	
<b>Emprise au sol</b>	L'emprise au sol sera limitée à 2200 m <sup>2</sup> au total.
<b>Hauteur des constructions</b>	La hauteur maximale autorisée est de 8 mètres pour les constructions nouvelles, sauf pour les extensions et les surélévations contigües à une autre construction où la hauteur totale maximale autorisée est celle de la construction existante.
<b>Implantation des constructions</b>	L'implantation des bâtiments respectera les schémas d'aménagement dévolus au projet.
<b>Aspect extérieur</b>	Voir partie générale de la zone Nt
<b>Performances énergétiques et environnementales des constructions</b>	Voir partie générale de la zone Nt
<b>Espaces libres et plantations</b>	Voir partie générale de la zone Nt
<b>Stationnement</b>	Voir partie générale de la zone Nt
<b>Accès</b>	Les accès directs sur la route départementale RD16 sont interdits sauf pour l'accès aux véhicules de secours et d'intervention et sous réserve de l'autorisation et recommandations techniques du service gestionnaire.
<b>Voirie</b>	Voir partie générale de la zone Nt
<b>Desserte par les réseaux</b>	Voir partie générale de la zone Nt

---

## **AUTRES ELEMENTS REGLEMENTES**

---

## Liste des emplacements réservés

---

### Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

« *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

*En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »*

**Voir Annexe 1.**

## Changements de destination autorisés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Voir Annexe 2.

## **Eléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

---

Les éléments inventoriés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Les travaux de démolition pour des bâtiments ainsi identifiés sont soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine identifié sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Nonobstant les dispositions précitées, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

***Voir Annexe 3.***

## **Eléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

**Les éléments linéaires** identifiés correspondent à des haies structurantes : elles doivent être préservées en l'état.

**Les éléments surfaciques** ont été définis autour des zones humides et du réseau hydrographique : ils sont non constructibles de façon à éviter tout impact négatif.

Dans les espaces délimités en application de cet article, tous travaux (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable.

Les réhabilitations, transformations et extensions sont autorisées en fonction du règlement de la zone. Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

### **Cas particulier des trames arborées identifiées :**

. Trame arborée des tissus bâtis du Nord de la CCAM : l'abattage des arbres de haute tige ne peut se faire qu'en le compensant à raison de 2 arbres replantés pour 1 arbre abattu à l'intérieur de l'assiette foncière du projet. Sous réserve de cette obligation, les constructions peuvent être autorisées.

. Trame arborée des tissus bâtis du Sud de la CCAM : l'abattage des arbres de haute tige est interdit hors raisons liées à des risques ou des raisons sanitaires. Les constructions peuvent être autorisées si la demande d'urbanisme démontre que la construction n'impacte pas d'arbre de haute tige.

**POINT DE VIGILANCE : les emprises des trames boisées ont été dessinées pour la plupart à partir de vues aériennes.**

**La co-visualisation de ces fichiers sur un fond cadastral entraîne un décalage des (sur)zonages plus ou moins important.**

**Si les prescriptions sont à respecter strictement, le service instructeur devra évaluer la justesse des périmètres de risques et tenir compte de ces décalages.**

## **Les espaces soumis à des risques au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme**

---

### **Article R151-34 du code de l'urbanisme**

*« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*

*1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols [...] »*

Le règlement identifie les espaces soumis à des risques au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme :

- zone inondable repérée par les PPRI : les projets et aménagements respecteront les dispositions des arrêtés préfectoraux repris dans les annexes
- bandes de 20 mètres, de part et d'autre de l'axe des cours d'eau. Ces bandes ne peuvent faire l'objet de constructions ou d'imperméabilisation des sols. Elles peuvent être revues en fonction d'études ad hoc concernant le risque sur le ou les bassins versants concernés
- zone repérée sur l'AZI (Atlas des Zones Inondables). Sans interdire la construction, ce repérage doit alerter les porteurs de projet sur un éventuel risque d'inondation. Des dispositions sont reprises dans chaque zone en rapport avec ce risque.

## **Périmètre de sauvegarde du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme**

---

### **Article L151-16 du code de l'urbanisme**

*« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

*Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »*

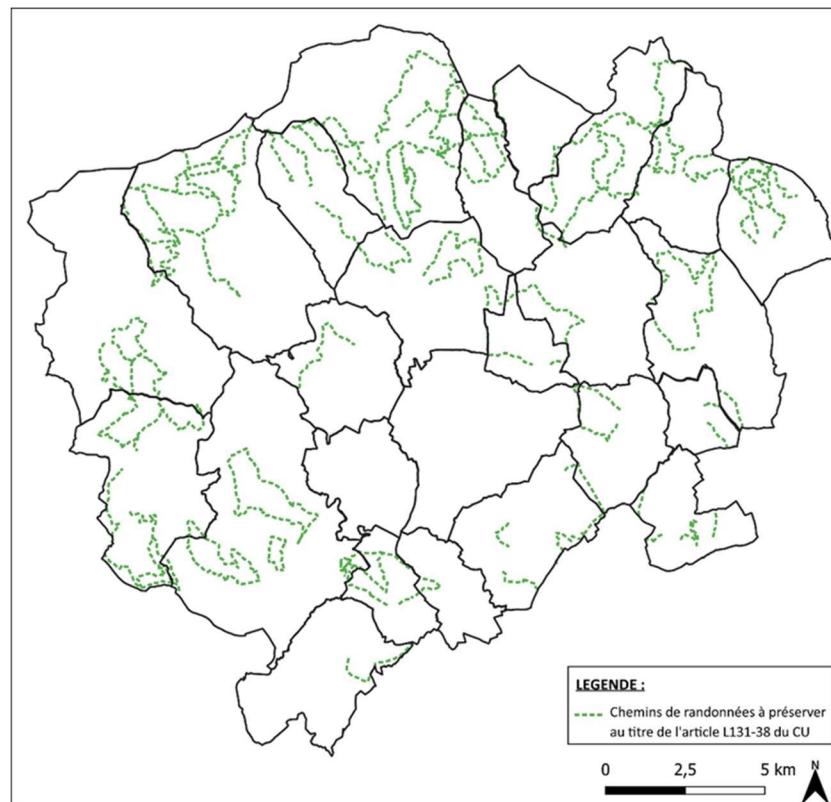
A l'intérieur du périmètre de sauvegarde du linéaire commercial repéré au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités en habitat est interdit.

## Les voies de circulation à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

### Article L151-38 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».

Le territoire intercommunal est traversé par plusieurs itinéraires cyclables et pédestres. Ces chemins de randonnées sont à préserver.



## **Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme**

---

### **Article L151-41 du Code de l'urbanisme**

« *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*[...]*

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. [...] ».*

2 périmètres sont concernés à Saint Geniès de Fontedit et à Pouzolles pour une durée de 5 ans.

---

## ANNEXES

---

## Lexique

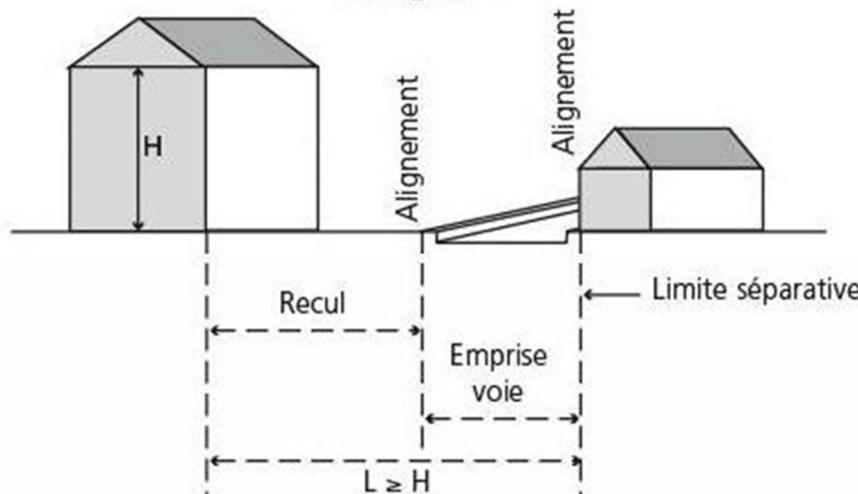
### Accès privatif :

Constitue un accès privatif l'espace donnant la possibilité pour une personne privée d'accéder à son bien, respectant les règles minimales de desserte et de sécurité.

### Affouillements et exhaussements de sol :

Modifications du terrain naturel.

### Alignment à la voie :



Indicateur de positionnement d'une construction en limite de la voie publique, c'est à dire sans exigence de retrait.

### Changement de destination / d'affectation :

Fait de transformer un bâtiment ou local conçu pour une fonction spécifique, pour accueillir d'autres fonctions. C'est-à-dire, de changer la catégorie de destination ou sous destination initiale d'un bâtiment pour une autre.

Clôtures :

Elément formalisant une limite de propriété vis-à-vis du domaine public ou vis-à-vis d'une parcelle privée (limites séparatives dites latérales et de fond de terrain).

Exemple : haie, grillage, mur-bahut, piliers et murets...

Coefficient de ruissellement :

Part d'eaux pluviales qui va ruisseler par rapport à la part d'eaux pluviales précipitée.

Constructions :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Constructions existantes :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite à la date d'approbation du PLUi et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

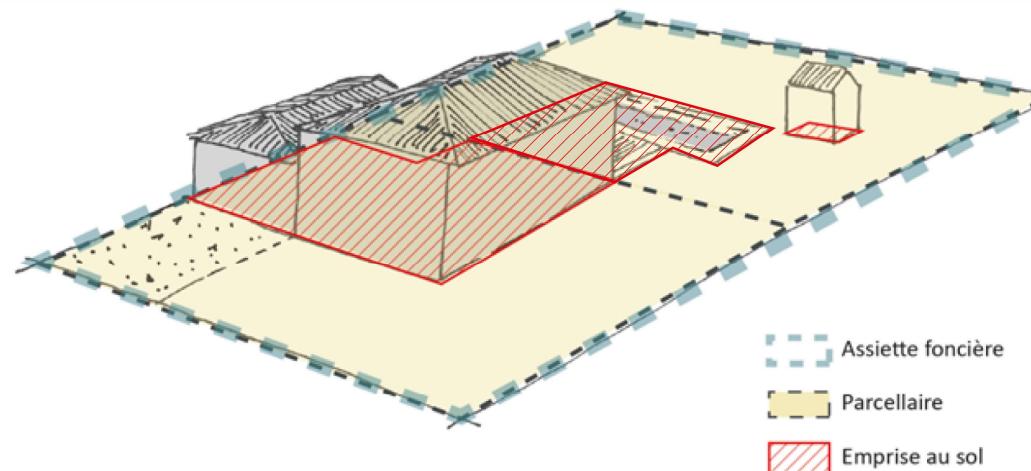
Contiguïté :

Etat d'une construction accolée à une autre construction.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise au sol



Epannelage :

L'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

Espaces verts de pleine terre :

Espace non construit, perméable, capable de recevoir des plantations et libre de tout équipement en profondeur à l'exclusion du passage de réseaux.

Espace public :

Surface appartenant à une personne publique non susceptible d'appropriation privée, ouvert à la circulation générale sous réserve de restrictions locales.

Hauteur :

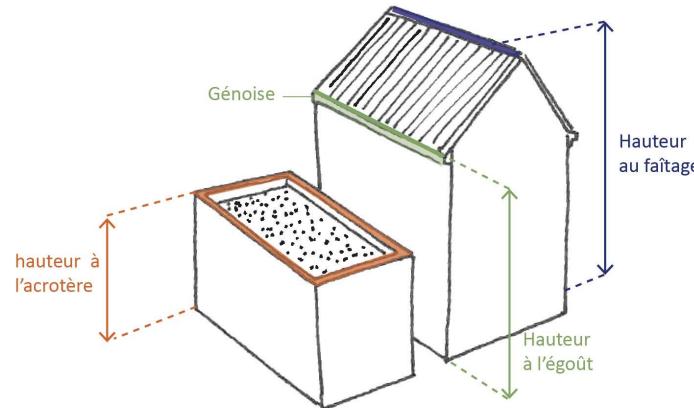
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîte de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Acrotère = Partie supérieure de la remontée d'un mur en périphérie de toiture ou terrasse.

Faîte = Partie la plus haute d'un toit à pente

Égout = Bas des rives de toiture

Génoise = Fermeture d'une avancée de toit



#### Haie anti-dérive :

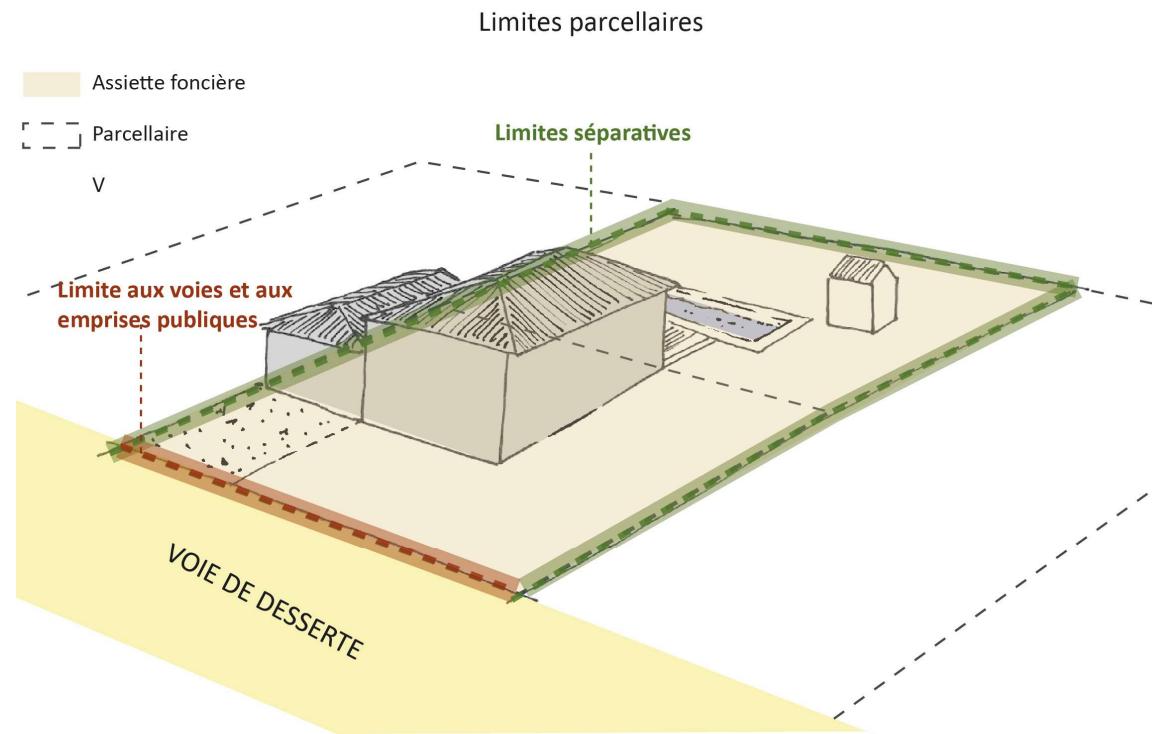
Dispositif de protection naturelle qui permet de séparer physiquement une zone d'habitation d'une zone agricole où des produits phytosanitaires sont appliqués.

#### Haie bocagère :

Haie composée de plusieurs essences d'arbres et d'arbustes disposés en strates différenciées.

#### Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Matériaux perméables :

Matériaux laissant l'eau s'infiltrer dans le sol.

Mur-bahut :

Muret surmonté d'un grillage ou de tout autre élément de clôture. Il peut être doté de piliers à intervalle régulier. Ceux-ci ne sont pas compris dans la hauteur du mur-bahut.

Opération d'ensemble :

Cadre spécifique d'urbanisation imposant un projet unique et global, dans les limites des exigences de la zone.

Périmètre de réciprocité :

Règle qui vise à interdire dans un certain périmètre autour de certaines exploitations classées ICPE (Installations Classées Pour l'Environnement) ou RSD (Règlement Sanitaire Départemental) la construction d'une habitation ou le changement de destination d'un bâtiment agricole (Article L111-3 du code rural et de la pêche maritime).

Le périmètre est de 50 ou de 100 mètres selon la classification et l'activité de l'exploitation.

Ruine :

Elément anciennement construit, dégradé et dépourvu de tout ou partie des éléments essentiels constitués par la toiture, les murs porteurs ou le sol.

Surface de plancher (définition de l'article R111-22 du CU) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'[article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de vente :

Superficie des espaces couverts ou non, affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, au paiement des marchandises, ainsi qu'à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Toiture plate-forme :

Couverture d'un bâtiment dont la pente est inférieure à 15%. Elle est protégée par une étanchéité simple ou multicouche.

Unité foncière :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie et emprise publique :

La voie publique s'entend comme espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

ANNEXES

PAlettes de Couleurs



## INTRODUCTION

Il s'agira de distinguer au sein du territoire intercommunal des Avants-Monts deux thématiques colorimétriques.

En effet, la partie Nord plus montagnarde admet des tonalités plus grises et neutres tandis que la partie des plaines sont plus colorées, avec des variantes d'ocres.

La carte ci-contre détermine donc les deux parties sur lesquelles s'appuyeront les différentes palettes de couleurs.

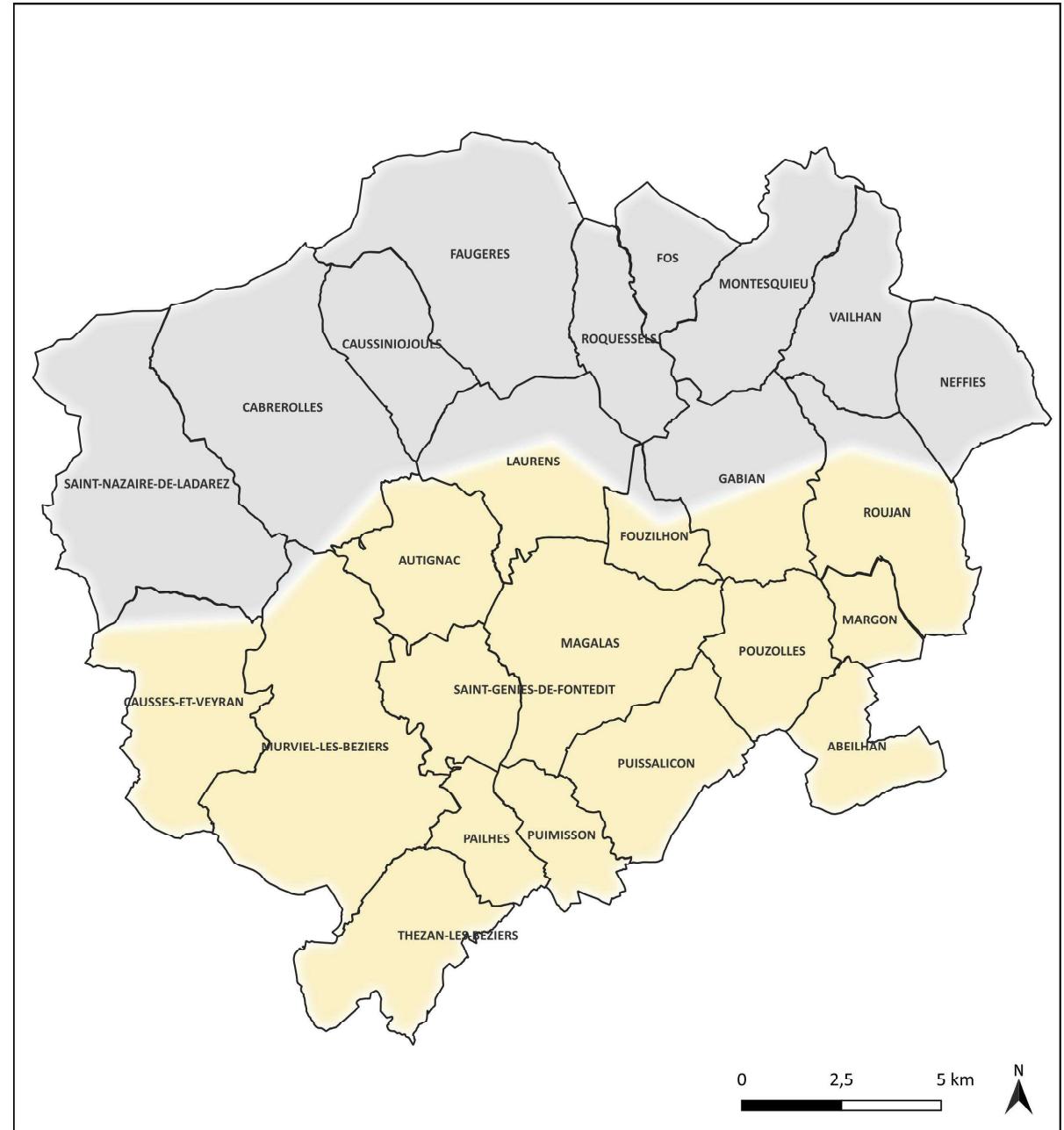
### LEGENDE :



#### Thématiques colorimétriques

Partie Nord - Teintes minérales - Tons gris et neutres

Partie Sud - Teintes méditerranéennes - Tons ocres et colorés

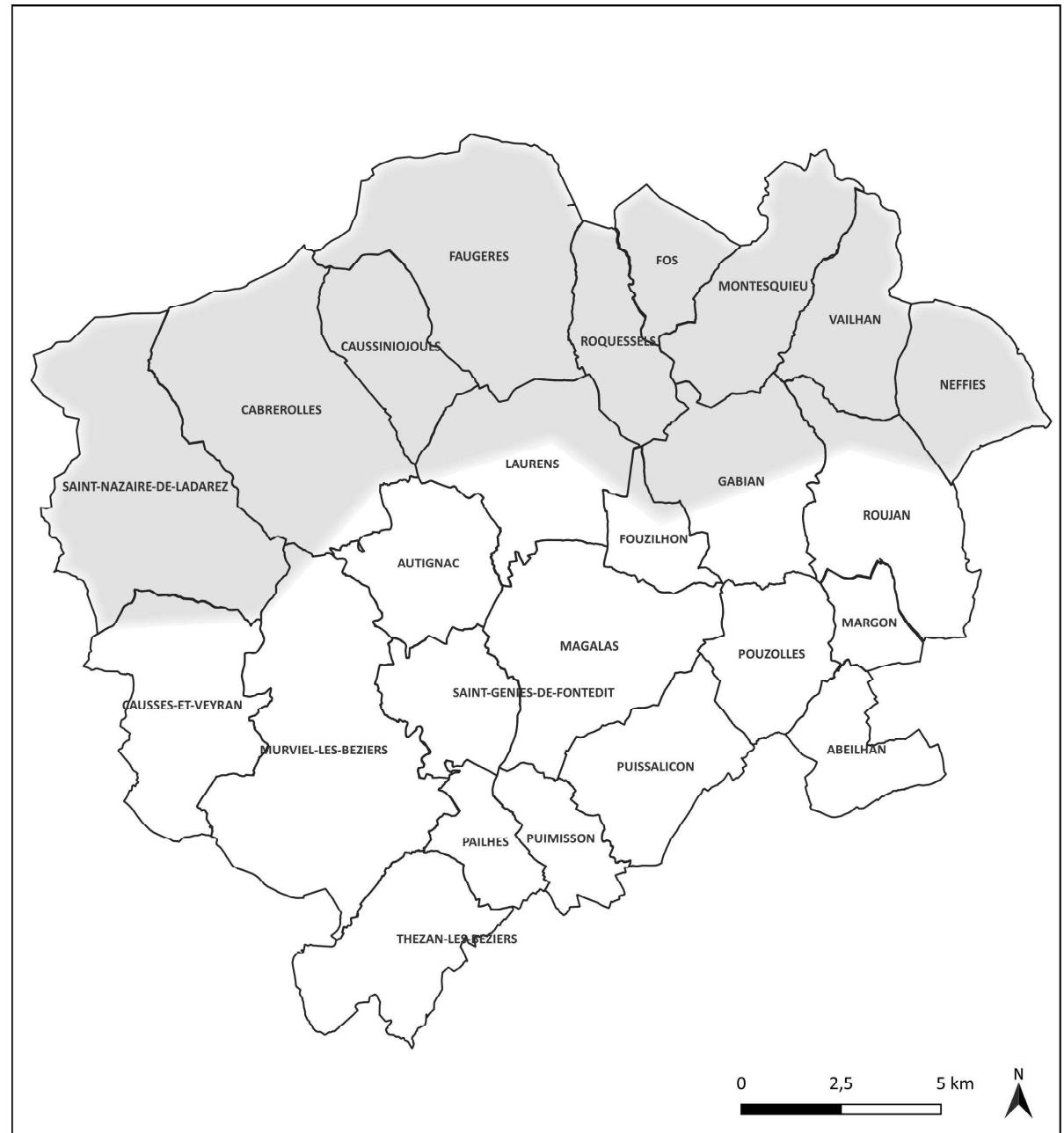




## PARTIE NORD -TEINTES MINERALES

### Communes concernées :

Saint-Nazaire-de-Ladarez  
Cabrerolles  
Caussiniojouls  
Laurens  
Faugères  
Roquessels  
FOS  
Montesquieu  
Vailhan  
Neffies  
Gabian



## 1. FAÇADES

Sont concernés les enduits, badigeons et peintures en façade; Les RAL sont donnés à titre indicatif, les teintes choisies devront correspondre aux nuances similaires.

### Ocres sables



Caussiniojouls

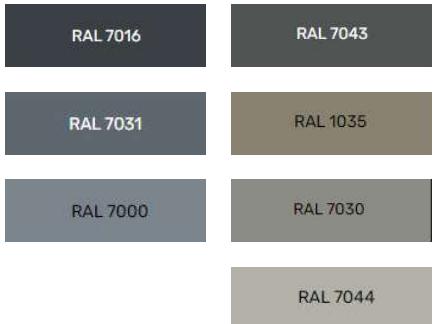


Teintes claires proscribes pour les bâtiments agricoles en zone A

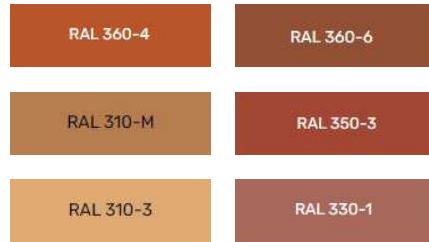
## 2. TOITURES

Sont concernés les matériaux de couverture; Les RAL sont donnés à titre indicatif, les teintes choisies devront correspondre aux nuances similaires.

**Gris - sable**



**Terre cuite**



*Cabrerolles*



*Magalas*

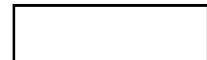
### 3. MENUISERIES

Sont concernés les peintures des menuiseries bois (fenêtre, porte, volet, persiennes, devantures..)

Les RAL sont donnés à titre indicatif, les teintes choisies devront correspondre aux nuances similaires.

Blanc

RAL 9010



Neutres



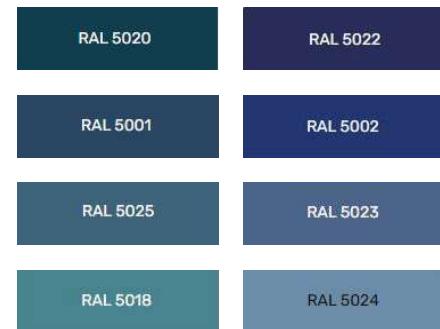
Rouges-bruns



Verts



Bleus



Magalas



Margon



Puissalicon



Roujan

## 4. FERRONNERIES

Sont concernés les peintures des ferronneries (garde-corps, portail...); Si la teinte se veut similaire avec celle des menuiseries, il sera privilégié de prendre un ton au dessus en terme de valeur Les RAL sont donnés à titre indicatif, les teintes choisies devront correspondre aux nuances similaires.

Neutres	Rouges -bruns		verts		Bleus	
RAL 9004	RAL 7043	RAL 3005	RAL 3011	RAL 6028	RAL 6005	RAL 5011
RAL 7026	RAL 9002	RAL 3032	RAL 3000	RAL 6021	RAL 6004	RAL 5020
RAL 7016	RAL 9010	RAL 3003	RAL 2013	RAL 6019	RAL 6027	RAL 5003
						RAL 5001



Murviel-les-Béziers



Magalas



Fouzilhon



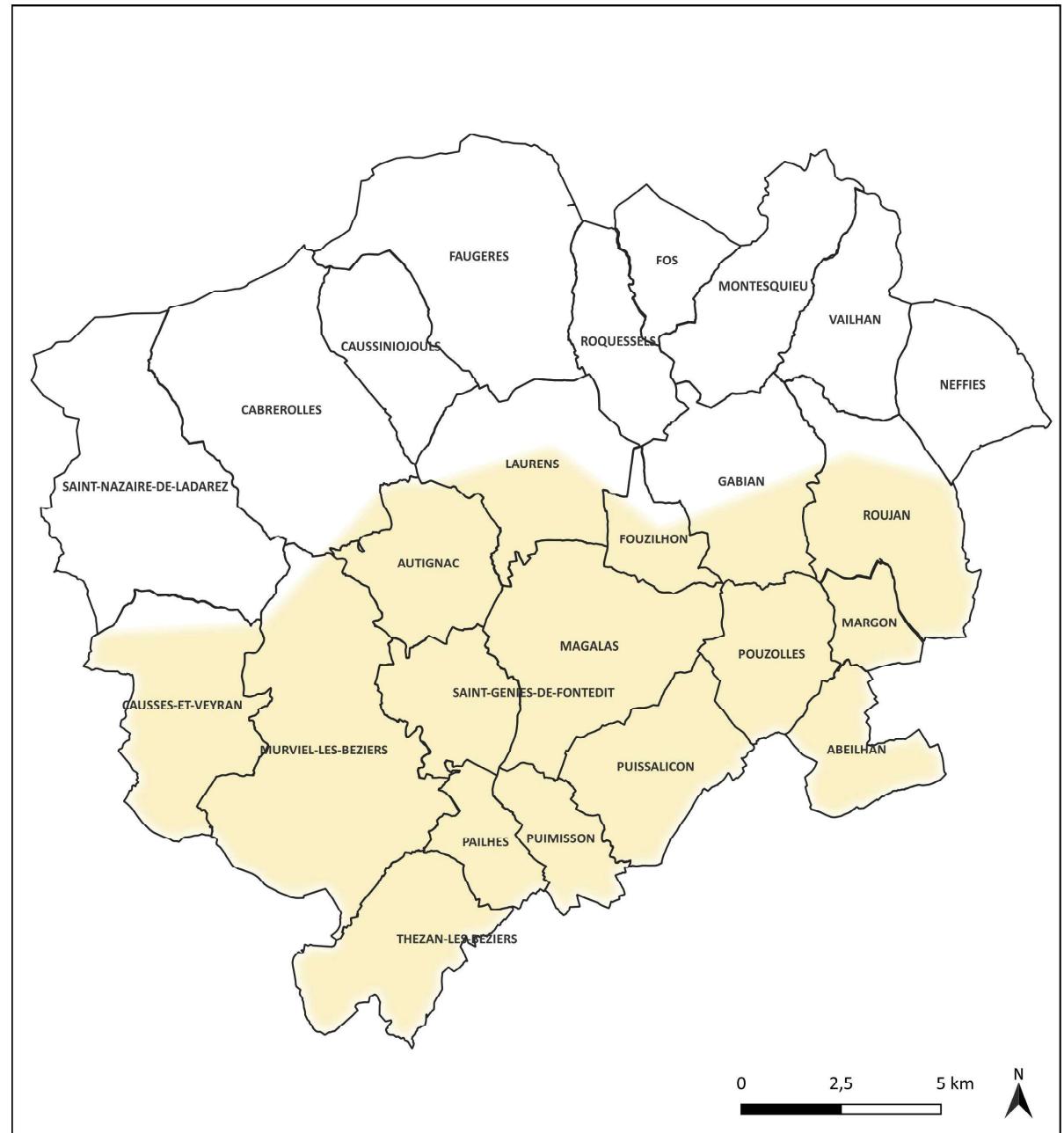
Puimisson



## PARTIE SUD -TEINTES MÉDITERRANÉENNES

### Communes concernées :

Causses-et-Veyran  
Murviel-les-Béziers  
Autignac  
Saint-Geniès-de-Fontedit  
Pailhès  
Thézan-les-Béziers  
Puimisson  
Puissalicon  
Magalas  
Laurens  
Fouzilhon  
Gabian  
Pouzolles  
Abeilhan  
Margon  
Roujan



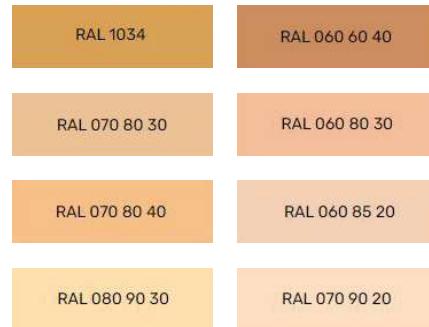
## 1. FAÇADES

Sont concernés les enduits, badigeons et peintures en façade; Les RAL sont donnés à titre indicatif, les teintes choisies devront correspondre aux nuances similaires.

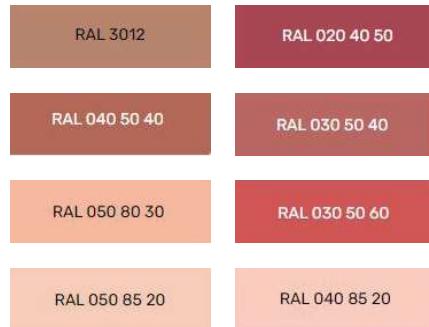
Ocres sables



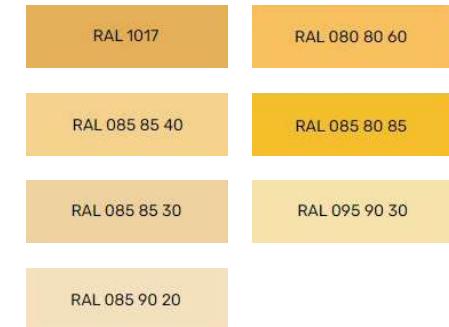
Ocres moyens



Ocres rouges



Ocres jaunes



Caussinjouls



Pouzolles



Roujan



Puimisson

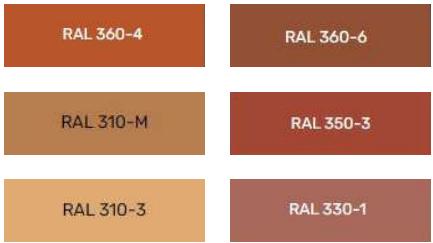


Teintes claires proscribes pour les bâtiments agricoles en zone A

## 2. TOITURES

Sont concernés les matériaux de couverture; Les RAL sont donnés à titre indicatif, les teintes choisies devront correspondre aux nuances similaires.

### Terre cuite



Magalas

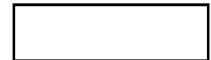
### 3. MENUISERIES

Sont concernés les peintures des menuiseries bois (fenêtre, porte, volet, persiennes, devantures..)

Les RAL sont donnés à titre indicatif, les teintes choisies devront correspondre aux nuances similaires.

Blanc

RAL 9010



Neutres



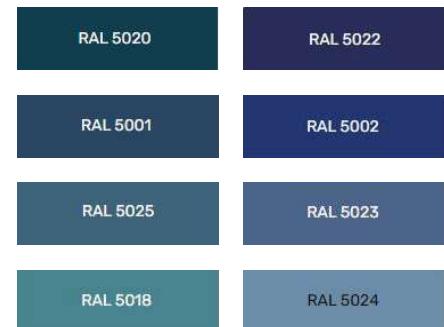
Rouges-bruns



Verts



Bleus



Magalas



Margon



Puissalicon



Roujan

## 4. FERRONNERIES

Sont concernés les peintures des ferronneries (garde-corps, portail...); Si la teinte se veut similaire avec celle des menuiseries, il sera privilégié de prendre un ton au dessus en terme de valeur Les RAL sont donnés à titre indicatif, les teintes choisies devront correspondre aux nuances similaires.

Neutres	Rouges -bruns		Verts		Bleus	
RAL 9004	RAL 7043	RAL 3005	RAL 3011	RAL 6028	RAL 6005	RAL 5011
RAL 7026	RAL 9002	RAL 3032	RAL 3000	RAL 6021	RAL 6004	RAL 5020
RAL 7016	RAL 9010	RAL 3003	RAL 2013	RAL 6019	RAL 6027	RAL 5003
						RAL 5001



Murviel-les-Béziers



Magalas



Fouzilhon



Puimisson

«miniguide»

# Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?

**86 valeurs sûres**

Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes



les  
**CAUE**  
LANGUEDOC  
ROUSSILLON

Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Languedoc-Roussillon  
[www.caue-lr.fr](http://www.caue-lr.fr)

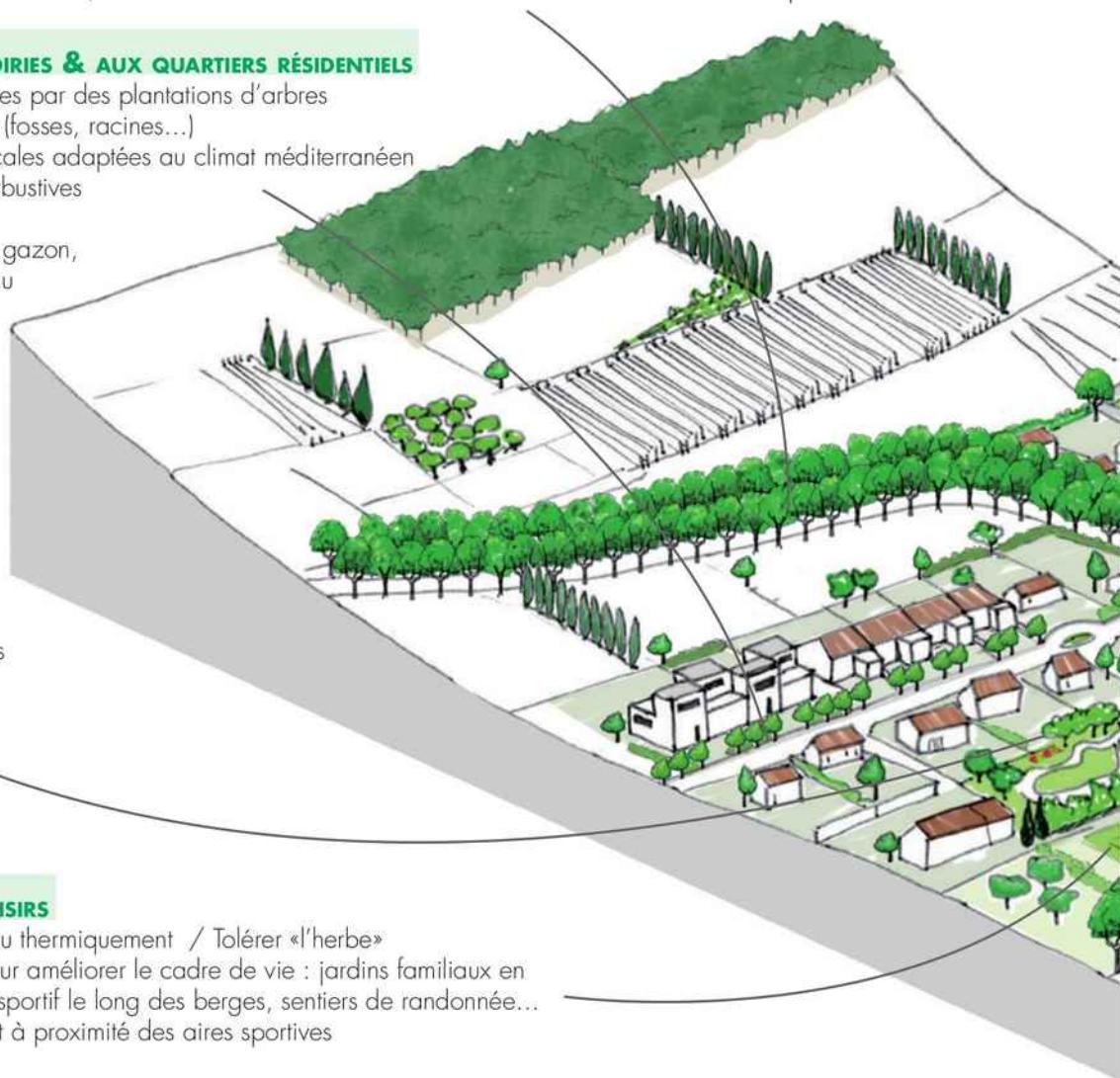
# ENTREtenir le patrimoine végétal communal avec une gestion différenciée

## ENTRÉES DE VILLE

- Valoriser les alignements d'arbres et pratiquer des tailles respectueuses du port naturel des essences
- Préférer un fleurissement d'arbustes, de vivaces ou mêlant vivaces et annuelles à un fleurissement uniquement d'annuelles

## PLANTATIONS LIÉES AUX VOIRIES & AUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS

- Structurer les avenues et rues par des plantations d'arbres selon des critères techniques (fosses, racines...)
- Employer des essences locales adaptées au climat méditerranéen
- Favoriser les plantations arbustives ou vivaces en pleine terre
- Préférer les alternatives au gazon, moins consommatrices en eau



## JARDINS & SQUARES

- Favoriser les plantations en pleine terre et la diversité végétale
- Réduire les tontes, planter des espèces alternatives au gazon (Dichondra, Zoysia...), et planter des prairies fleuries

## ESPACES SPORTIFS & DE LOISIRS

- Désherber manuellement ou thermiquement / Tolérer «l'herbe»
- Profiter de ces espaces pour améliorer le cadre de vie : jardins familiaux en zones inondables, parcours sportif le long des berges, sentiers de randonnée...
- Planter des haies brise-vent à proximité des aires sportives

**LA GESTION DIFFÉRENCIÉE permet d'améliorer la qualité de l'environnement urbain, de rationaliser les modes de gestion en déterminant des besoins par zone :**

- Anticiper l'entretien et choisir une gamme de végétaux adaptée
- Limiter l'emploi des produits phytosanitaires : privilégier des techniques alternatives
- Réduire les arrosages et préférer une origine naturelle de l'eau : eau brute, récupération...
- Généraliser l'emploi des paillages pour réduire les besoins d'arrosage et limiter l'entretien

### GESTION DE PRESTIGE

Gestion la plus soignée - Lieux prestigieux

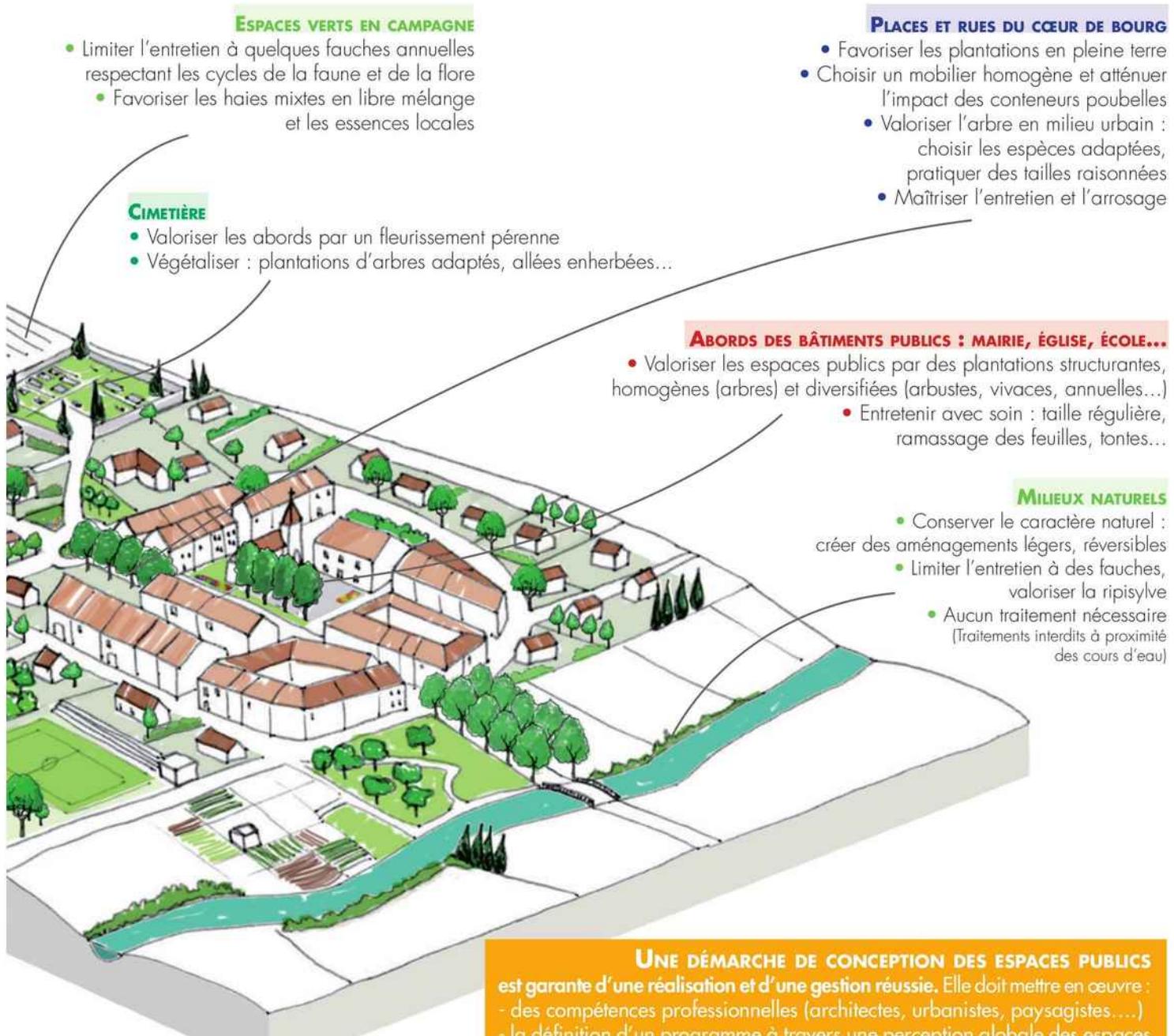


### GESTION ORNEMENTALE

Entretien régulier - Parcs & centre bourg



# La gestion différenciée consiste à varier les modes d'entretien des espaces de la commune en fonction de leur situation, de l'usage, de la fréquentation.



**UNE DÉMARCHE DE CONCEPTION DES ESPACES PUBLICS** est garante d'une réalisation et d'une gestion réussie. Elle doit mettre en œuvre :

- des compétences professionnelles (architectes, urbanistes, paysagistes....)
- la définition d'un programme à travers une perception globale des espaces et des attentes, en concertation avec les différents acteurs
- l'étude de tous les paramètres liés au site (structures urbaines, paysagères et écologiques), permettant une composition fonctionnelle et équilibrée
- la réalisation soignée du projet en lien avec le concepteur intégrant l'anticipation de la gestion et l'entretien futur du site.



# ARBRES



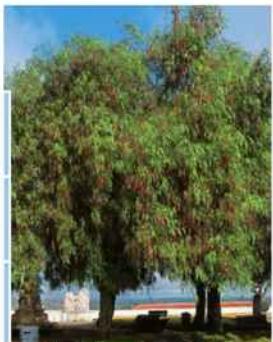
Pin parasol ou pignon

*Pinus pinea* : port juvénile en boule • Ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3<sup>ème</sup> ligne



Peuplier blanc

*Populus Alba* : port pyramidal • Ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3<sup>ème</sup> ligne • alignement avenues et parcs



Faux Poivrier

*Schinus molle* : port pleureur • Ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3<sup>ème</sup> ligne • isolé, parc, alignement pour rues



Olivier de Bohème

*Elaeagnus angustifolia* : port arrondi • Ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1<sup>ère</sup> ligne • alignement pour rues • isolé



Tamaris printanier

*Tamarix tetrandra* : port évasé • Ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1<sup>ère</sup> ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

Autres essences : Murier-platane (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (Roussillon uniquement)

# ARBUSTES



Laurier rose



Pittospor



Gattilier



Blanquette



Pistachier lentisque



Ballote

*Nerium oleander* : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2<sup>ème</sup> ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m<sup>2</sup>

*Pittosporum tobira* : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches par ligne • haie et massif • port fumées en juin • 2<sup>ème</sup> ligne • haie, massif et isolé • en • peut-être formé en forme libre ou taillé • 1 par m<sup>2</sup>

*Vitex agnus castus* : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2<sup>ème</sup> ligne • haie libre et massif • haie, massif et isolé • en • peut-être formé en petit libre et massif • 1 pour 2m<sup>2</sup>

*Atriplex halimus* : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1<sup>ère</sup> ligne • haie libre ou taillé • 1 par m<sup>2</sup>

*Pistacia lentiscus* : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2<sup>ème</sup> ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m<sup>2</sup>

*Ballota pseudodictamnus* : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2<sup>ème</sup> ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m<sup>2</sup>

Autres essences (2/3<sup>ème</sup> ligne) : Alaterne • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetti

# VIVACES



Lavatera maritime



Immortelle



Cinéraire maritime



Euphorbe characias



Santoline



Œnothère à fleurs jaunes

*Lavatera maritima* : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • fleurs jaune orangé en croissance rapide mais pérénite 4/5 ans • 2<sup>ème</sup> ligne • 1 au m<sup>2</sup>

*Helichrysum stoechas* : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaune d'or en été • très résistant • 2<sup>ème</sup> ligne • 2 au m<sup>2</sup>

*Senecio cineraria* : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1<sup>ère</sup> ligne • 2 au m<sup>2</sup>

*Euphorbia characias* : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2<sup>ème</sup> ligne • 3 au m<sup>2</sup>

*Santolina chamaecyparissus* : feuillage vert bleuté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2<sup>ème</sup> ligne • 3 au m<sup>2</sup>

*Œnothera missouriensis* : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2<sup>ème</sup> ligne • 4 au m<sup>2</sup>

Autres essences vivaces : Rose trémière (bisannuelle) • Armeria maritima • Ciste ladanifère (sol acide) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum



# LITTORAL

- > Sol profond • sableux sur le littoral • limono-argileux dans les plaines littorales • calcaire, parfois salin
- > Climat très doux, min. - 5°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns
- > 1<sup>ère</sup> ligne : face à la mer • 2<sup>ème</sup> ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3<sup>ème</sup> ligne : hors embruns

Exposition

Soleil

Mi-ombre

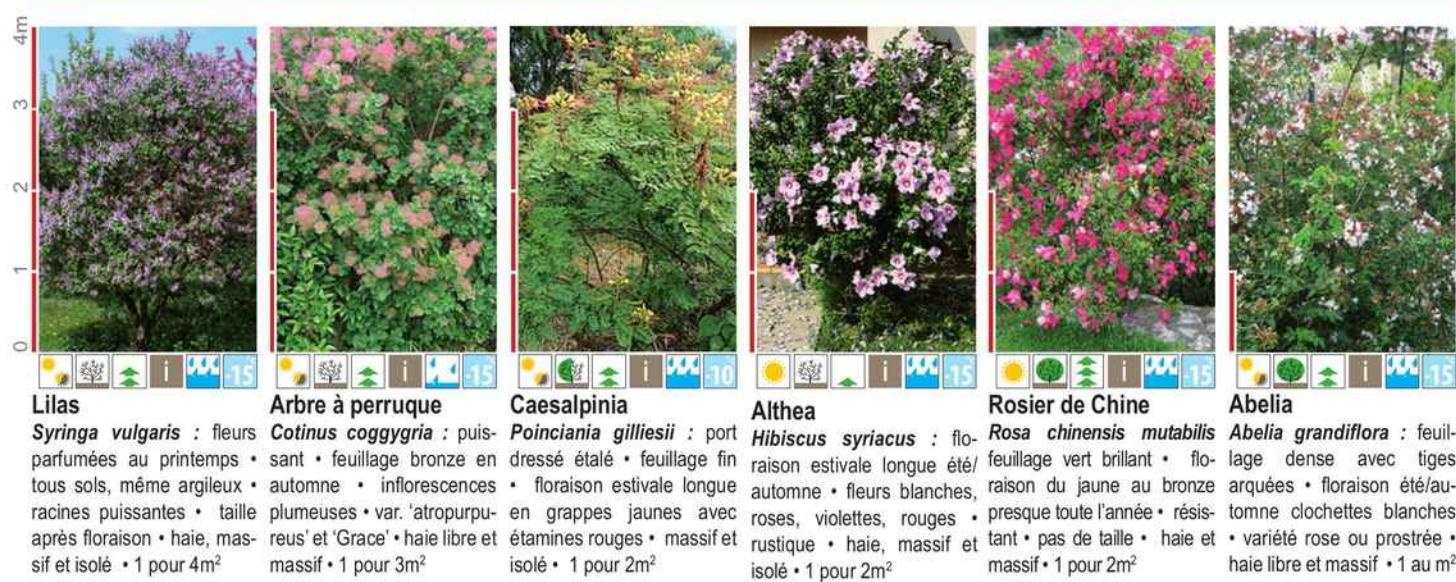
Ombre

Feuillage

Persistant

Semi-persistant

Caduc



**Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Sauge officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angiae (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (Sensible au gel) • Iris • Acanthe**



**Croissance**

Lente

Moyenne

Rapide

**Exigence de sol**

Indifférent

Ca

Supporte un sol très calcaire uniquement



### Pin d'Alep

*Pinus halepensis* : port élancé • Ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements



### Micocoulier

*Celtis australis* : Ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs



### Chêne vert

*Quercus ilex* : port ovoïde • Ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées



### Erable de Montpellier

*Acer monspessulanum* : port arrondi • Ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées



### Arbre de Judée

*Cercis siliquastrum* : port arrondi • Ø 4/5 m. • fleurs roses en mars avant les feuilles • préfère les sols caillouteux • alignement pour rues et allées

Autres essences : Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) • Amandier • Jujubier

Essences persistantes : Laurier-sauce • Chêne liège (Sols acides - Pyrénées-Orientales)



### Grenadier à fleurs

*Punica granatum* : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été donnant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m<sup>2</sup>



### Buplèvre

*Bupleurum fruticosum* : feuillage coriace gris-vert • feuilles jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m<sup>2</sup>



### Baguenaudier

*Colutea arborescens* : feuilles jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m<sup>2</sup>



### Laurier tin

*Viburnum tinus* : feuilles vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m<sup>2</sup>



### Ciste

*Cistus x purpureus* : feuillage vert mat • fleurs rose en avril/mai • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif • 1 au m<sup>2</sup>



### Sauge de Jérusalem

*Phlomis fruticosa* : port arrondi • feuillage gris vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m<sup>2</sup>

Autres essences : Pistachiers et filaires (pour haies) • Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodonta malvastroides (pour massifs) • Nerprun alaterne • Luzerne arborescente • Buis



### Gaura lindheimeri

feuillage fin et léger • *Salvia microphylla* : feuilles abondantes fleurs du blanc rose printemps/été suivant variétés • massif en à l'automne • nombreuses ponctuation • 3 au m<sup>2</sup>



### Sauge arbustive

feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • 1 au m<sup>2</sup>



### Perovskia atriplicifolia

feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • 1 au m<sup>2</sup>



### Plante curry

petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 2 au m<sup>2</sup>



### Valériane

*Centranthus ruber* : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontantes en automne • sol caillouteux • 3 pour 2m<sup>2</sup>



### Euphorbia myrsinifolia

feuilles charnues gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • temps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m<sup>2</sup>

Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) • Verveine de Buenos Aires • Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crète • Erysimum 'Bowles Mauve' • Sauge 'greggii x microphylla'



## PIÉMONT / GARRIGUE

> Sol calcaire (Fenouillèdes, Corbières, Garrigues, collines du Biterrois et de l'Hérault)

> Sol acide (contreforts des Pyrénées, des Causses et de la Montagne Noire) - Gamme spécifique

> Climat doux • min -12°C en hiver • sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Besoin en eau

Faible

Moyen

Fort

Résistance au froid

5 10 15 20



### Frêne commun

*Fraxinus excelsior* : port érigé • ø 8m • feuillage composé léger • supporte le vent • rustique et spontané • alignement pour avenues

### Erable plane

*Acer platanoides* : port étalé dense • ø 10m • feuillage vert lumineux virant au jaune à l'automne • alignement pour avenues, isolé, parcs

### Merisier

*Prunus avium* : arbre vigoureux au port élancé • ø 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche • écorce rouge • isolé, parc

### Alisier terminal

*Sorbus Aria* : port compact • ø 4/6 m • feuillage blanchâtre • fleurs en corymbes blanches au printemps et fruits orangés • alignement pour rues, isolé

### Sorbier des Oiseleurs

*Sorbus aucuparia* : port dressé • ø 5m • feuillage composé rouge en automne • fruits orangés • faible enracinement • alignement pour rues et allées, isolé

Autres essences : Bouleau • Tilleul • Peuplier noir et tremble • Pommier • Cognassier • Noyer • Aulne blanc et glutineux • Hêtre • Marronnier • Saule marsault  
Essences persistantes : Pin sylvestre et à crochets • If • Mélèze



### Noisetier

*Corylus avellana* : arbrisseau ø 4/5 m • feuillage arrondi • ø 3/4 m • ombelles tardif avec châtons en hiver blanches en début d'été • rustique • recommandé en grand massif et isolé • cépée • grand massif en arrière plan • parc • 1 pour 5m² 1 pour 4m²

### Sureau

*Sambucus nigra* : port seu ø 4/5 m • feuillage arrondi • ø 3/4 m • ombelles tardif avec châtons en hiver blanches en début d'été • fruits en drupes noires • rameaux brun rouge • haie et massif • 1 pour 2m²

### Cornouiller sanguin

*Cornus sanguinea* : port étalé • ø 4/5m • floraison en panicules blanches • feuillage rougissant en automne et massif • 1 pour 2m²

### Cytise

*Laburnum anagyroides* : arbuste arbrisseau toxique dressé ø 3/4 m • fleurs en grappes pendantes fin printemps • peut être conduit en petit arbre • 1 pour 4m².

### Viorne Aubier

*Viburnum opulus* : port arbuste fruitier • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en grappes blanches au printemps • fleurs en corymbes blanc pur en mai • haie libre temps • massif • 1 par m² et massif • 1 pour 3m²

### Amélanquier

*Amelanchier* : arbuste fruitier • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en grappes blanches au printemps • fleurs en corymbes blanc pur en mai • haie libre temps • massif • 1 par m² et massif • 1 pour 3m²

Autres essences : Houx • Groseiller et Cassissier • Fusain d'Europe • Aubépine • Mahonia • Forsythia • Cognassier • Camérisier à balais • Daphné (sol acide)



### Rudbeckia

port érigé • feuillage ovale vert foncé, duveteux • fleurs en larges capitules jaunes • grappes de fleurs en épis ou roses suivant les variétés violet en fin d'été (hybrides roses ou blancs) • massif • résistant • massif • 3 au m² 3 au m²

### Pied d'Alouette

*Delphinium elatum* : port érigé • feuillage découpé ø 0,40m • hampes florales blanches en hiver (hybrides violacées) • feuillage coloré vert franc • toxique • massif sous-bois • 5 au m²

### Rose de Noël

*Helleborus niger* : touffe à tubercule ø 0,60m • feuillage découpé surmonté de hampes florales blanches ou rose pâle en fin d'été • massif • 3 au m²

### Anémone du Japon

*Anemone japonica* : touffe de feuilles à folioles • variétés ligneuses arbustives • fleurs sur tiges du blanc au rouge sombre en fin de printemps • massif • 1 au m²

### Pivoine

*Paeonia lactiflora* : touffe de feuilles à folioles • variétés ligneuses arbustives • fleurs blanches ou rose pâle en fin d'été • massif • 1 au m²

### Alchemille

*Alchemilla mollis* : port en coussin à souche traçante • ø 0,50 m • feuillage argenté avec fleurs vaporeuses jaune citron en été • massif • 4 au m²

Autres essences : Ancolie • Bergenia • Aster • Chardon bleu • Bugle rampant • Sagine • Centaurée • Cétille • Rhododendron, Myrtillier, Bruyère commune (sol acide)

# MONTAGNE

> **Sol acide** (Pyrénées, Cévennes et Montagne Noire) • **Sol calcaire** (Causse, Plateau de Sault) • Sol plus profond sur replat et fond de vallée > **Climat** contrasté selon l'exposition • Hiver rude min -12°C à -20°C • max 25°C en été • vents asséchants • précipitations régulières, marquées en automne et au printemps

## Couvre-sols non piétinables



**Ajania pacifica**

masse dense • ø 0,50 m. • feuillage gris vert • fleurs jaunes en automne • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m<sup>2</sup>



# NOTICE D'URBANISME

PORTER À CONNAISSANCE  
DE L'ALÉA FEU DE FORêt  
DÉPARTEMENTAL

2021

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
DE L'HÉRAULT

  
**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*





# Préambule

Sont qualifiés de « bois et forêts » les espaces visés à l'article L.111-2 du code forestier, à savoir les espaces comportant des plantations d'essences forestières, des reboisements, des landes, maquis et garrigues. Ces espaces sont exposés à un aléa feu de forêt, plus ou moins intense selon la nature et la structure des boisements, la topographie du site et sa situation par rapport aux vents dominants.

Dans toute zone exposée à un aléa feu de forêt, quelle que soit son intensité, les personnes et les biens sont susceptibles de subir des atteintes en cas d'incendie. La menace est plus forte pour les constructions isolées et l'habitat diffus, particulièrement vulnérables et difficilement défendables par les services de secours. En outre, ces constructions et la présence humaine induite augmentent le risque de départ de feu.

Afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens et de ne pas aggraver le risque de départ de feu, les documents d'urbanisme doivent intégrer des règles de prévention en zone boisée, ainsi que dans leur périphérie (zone d'effet exposée au rayonnement thermique) :

- le développement de l'urbanisation doit être privilégié en dehors des zones d'aléa feu de forêt ;
- il est strictement interdit dans les secteurs les plus exposés ;
- par exception, certains projets peuvent être admis sous conditions ; une forme urbaine dense, organisée et équipée, en continuité avec l'urbanisation existante, sera privilégiée afin de réduire sa vulnérabilité à la propagation du feu.

**La présente note traduit ces principes généraux à travers des mesures préventives liées :**

- **au niveau d'aléa incendie de forêt ;**
- **à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet ;**
- **à la vulnérabilité du projet futur ;**
- **et au niveau des équipements de défense.**

La prise en compte des principes de prévention des risques naturels majeurs d'incendie de forêt s'appuie sur :

- l'application du Plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF) approuvé en référence aux articles L562-1 à 9 et R562-1 à 11 du code de l'environnement pour les communes concernées ;
- l'application du document d'urbanisme, dont l'un des objectifs est « la prévention des risques naturels prévisibles » (article L101-2 5° du code de l'urbanisme) ;
- l'usage de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ».

Dans le cas où la collectivité détiendrait une connaissance majorant ou complétant celle établie par les services de l'État, il relèverait de sa responsabilité de la prendre en compte dans ses décisions d'aménagement et d'urbanisme.





# Principes de prévention

En matière d'aménagement et d'urbanisme, **les mesures préventives sont liées au niveau d'aléa, à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet, à la vulnérabilité du projet futur et au niveau des équipements de défense**. Les principes généraux présentés ci-après indiquent comment conjuguer ces 4 conditions.

Pour connaître les mesures préventives qui traduisent ces principes, il faut se référer aux fiches détaillées :

- 1) Tableau des mesures préventives ;
- 2) Zone urbanisée sous forme peu vulnérable aux incendies de forêt ;
- 3) Possibilité de densifier une zone urbanisée déjà existante ;

- 4) Opération d'ensemble ;
- 5) Enjeux soumis à des dispositions spécifiques (E1 à E6) ;
- 6) Règles relatives aux changements de destination ou d'usage ;
- 7) Études complémentaires d'aléas et de risques ;
- 8) Mesures complémentaires de réduction de la vulnérabilité ;
- 9) Application de la réglementation sur les Obligations légales de débroussaillement (OLD).

**Tous les projets autorisés sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement**

**avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillement.** En présence d'un aléa feu de forêt, les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI) doivent être proportionnées au risque et peuvent être majorées : quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction. Pour l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement en zone d'aléa, le SDIS est compétent en matière d'équipements de défense active.

## EN ALÉA FAIBLE ET TRÈS FAIBLE

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa faible et très faible est celui de la constructibilité, quelles que soient l'implantation et la forme du projet : projet dans une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou dans une autre zone (vulnérable au feu), sous forme d'une opération d'ensemble ou non.

### Cas particuliers : les enjeux spécifiques

- Les installations aggravant le risque (E5) sont interdites quelles que soient l'implantation et la forme du projet.
- Les établissements vulnérables ou stratégiques (E1), les autres établissements sensibles (E3) et les campings (E4) ne sont admis qu'en densification d'une zone urbanisée sous forme peu vulnérable ou au sein d'une nouvelle opération d'ensemble.

Toutefois, la création d'un camping en lisière ou son extension limitée est admise hors environnement urbanisé sous réserve que sa capacité d'accueil soit limitée à 30 emplacements (seuil fixé pour les aires naturelles de camping) et qu'il fasse l'objet d'un affichage du risque et d'un plan de gestion de crise.

## EN ALÉA MOYEN

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa moyen est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (construction en dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie). Toutefois, l'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions.

### Cas particuliers : les enjeux spécifiques

- Sont interdits, y compris en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt :
  - les autres établissements sensibles (E3) ;
  - les campings (E4) ;
  - les installations aggravant le risque (E5).
- Les établissements vulnérables et stratégiques (E1) et les logements (E2) de capacité d'accueil limitée (hors établissements sensibles E3) sont admis en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou au sein d'une opération d'ensemble.



## EN ALÉA FORT ET TRÈS FORT

Comme en aléa moyen, le principe général qui s'applique en zone d'aléa fort et très fort est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt.

Toutefois, l'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions renforcées et après réalisation d'une étude de risques.

### Cas particulier : les enjeux spécifiques

- Sont interdits, y compris en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt :
  - les établissements vulnérables et stratégiques (E1) ;
  - les autres établissements sensibles (E3) ;
  - les campings (E4) ;
  - les installations aggravant le risque (E5).
- Les logements (E2) de capacité d'accueil limitée (hors établissements sensibles E3) sont admis en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt ou au sein d'une opération d'ensemble.

## EN ALÉA EXCEPTIONNEL

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa exceptionnel est celui de l'inconstructibilité stricte, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt, sous les mêmes conditions qu'en aléa fort et très fort.

## QUEL QUE SOIT LE NIVEAU D'ALÉA

La reconstruction à l'identique après sinistre d'une construction existante régulièrement autorisée est admise sous conditions de réduire sa vulnérabilité et qu'elle soit desservie par les équipements de défense suffisants.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, si elle peut être admise, les mesures préventives à appliquer correspondent à celles définies dans la zone d'aléas requalifié après la réalisation des aménagements de protection.

Il convient de souligner que le présent porter à connaissance traite du phénomène d'incendie de forêt, qui est associé à des mesures préventives de maîtrise de l'urbanisation. Ainsi, la carte départementale d'aléa couvre les espaces naturels à végétation de type ligneux et non pas herbacé. Cependant, les champs et prairies sont également susceptibles d'être parcourus par le feu, a fortiori lorsqu'ils sont peu entretenus ou en voie d'enfrichement : il s'agit de phénomènes d'incendie de végétation, dont les leviers de prévention privilégiés reposent sur l'entretien des espaces naturels et la sensibilisation de la population.

**Voir fiche 8**



© SDIS de l'Hérault



## Les notions utiles

### ZONE URBANISÉE SOUS FORME PEU VULNÉRABLE AU FEU DE FORêt

Hameau de plus de 6 constructions principales, inter-distantes deux à deux de 50 m au maximum, non alignées, et dont l'emprise bâtie de la zone urbani-sée est supérieure à 2 ha.

**Voir fiche 2**

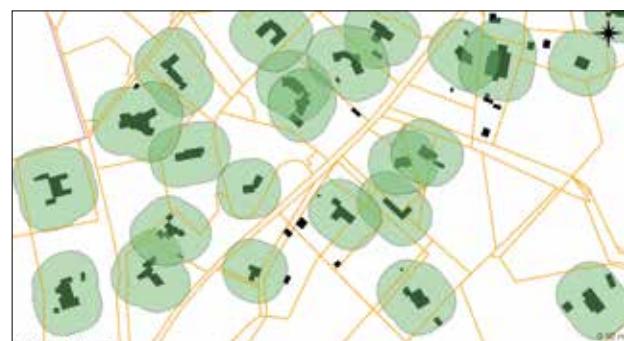
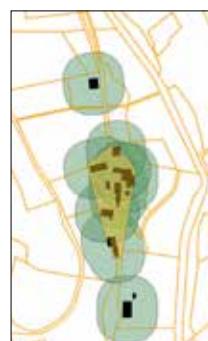


Des « tampons » de 25 m (en vert) sont apposés autour des constructions principales existantes. Lorsque 2 tampons se touchent, cela signifie que les constructions sont inter-distantes de 50 m au maximum.

### ZONE URBANISÉE SOUS FORME VULNÉRABLE AU FEU DE FORêt

**Exemple (vignette gauche) :** Hameau de plus de 6 habitations principales groupées, mais dont l'emprise de la zone urbani-sée est inférieure à 2 ha.

**Voir fiche 2**



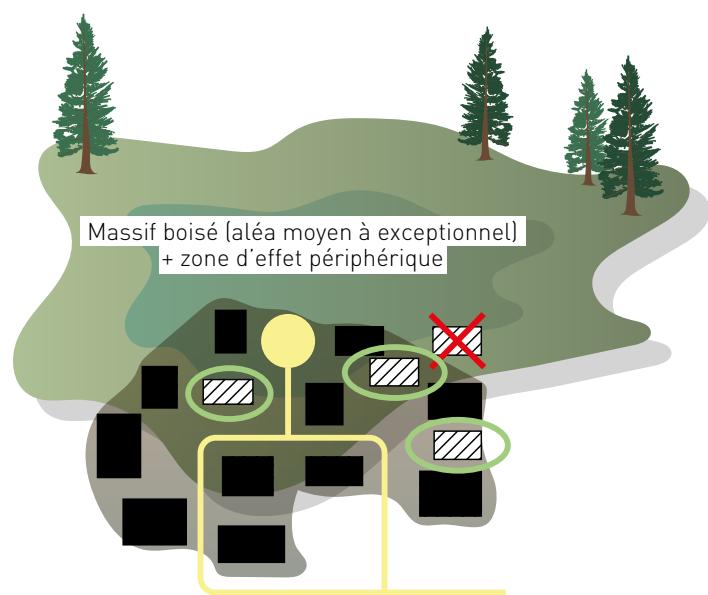
**Exemple :** Zone d'urbanisation diffuse en milieu naturel boisé

### POSSIBILITÉ DE DENSIFIER UNE ZONE URBANISÉE SOUS FORME PEU VULNERABLE AU FEU DE FORêt

Il est possible de construire en dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie existante, sous réserve que la zone soit correctement desservie par les équi-ments de défense extérieure (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec le massif boisé) et maintenue en état débroussaillé (OLD).

L'objectif est notamment de ne pas augmenter le linéaire à défendre par rapport à la situation initiale.

**Voir fiche 3**



**Notion d'enveloppe urbanisée et de dent creuse**

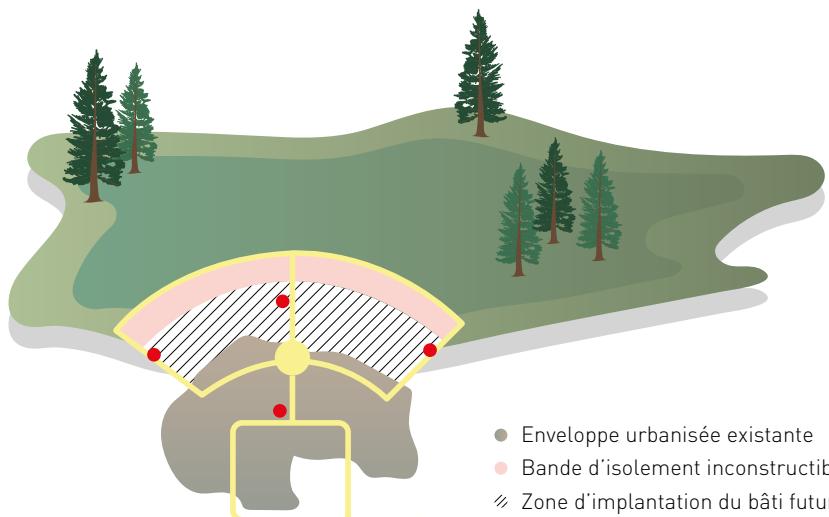


## OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble désigne toute opération d'urbanisme dont les équipements et la forme urbaine sont encadrés à l'échelle du quartier par un schéma d'organisation : Orientation d'Aménagement et de Planification (OAP) du Plan local d'urbanisme (PLU), Zone d'aménagement concerté (ZAC), plan d'aménagement et règlement de lotissement...

Ce schéma, qui s'impose aux constructions futures, doit apporter la garantie du respect des mesures préventives.

**Voir fiche 4**



- Enveloppe urbanisée existante
- Bande d'isolement inconstructible
- Zone d'implantation du bâti futur
- Voiries au gabarit DECI
- Hydrants - PEI

## ENJEUX SPÉCIFIQUES

6 catégories d'enjeux font l'objet de dispositions spécifiques :

- (E1) Établissements stratégique ou vulnérable (ex : école, caserne de pompiers)
- (E2) Habitations : logements, hébergements hôtelier et/ou touristique, constructions comprenant des locaux de sommeil de nuit
- (E3) Autres établissements sensibles : constructions recevant du public et pouvant présenter des difficultés de gestion de crise en raison de leur capacité d'accueil importante (assimilable aux ERP de catégories 1 à 4)
- (E4) Campings, aires de gens du voyage ou de grand passage
- (E5) Constructions et installations susceptibles d'aggraver les départs et la propagation du feu et son intensité
- (E6) Exceptions : constructions et installations sans possibilité d'implantation alternative

Les projets qui ne relèvent pas d'une de ces 6 catégories sont réglementés selon les mesures définies pour le cas général.

**Voir fiche 5**



## CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destination sont strictement encadrés. 6 catégories sont définies en fonction de la vulnérabilité des constructions, classées par vulnérabilité décroissante :

- a) Établissements stratégiques ou vulnérables (enjeux E1)
- b) Logements (enjeux E2)
- c) Autres établissements sensibles (enjeux E3)
- d) Installations aggravant le risque (enjeux E5)
- e) Constructions et installations avec présence humaine ne relevant pas des classes a, b, c et d
- f) Constructions et installations sans présence humaine ne relevant pas des classes a, b, c et d

**Voir fiche 5**



Brûlage Hérault, 2019 © DDTM 34



# 1 TABLEAU DES MESURES PRÉVENTIVES

**IMPORTANT :** Tous les projets autorisés ci-après (constructions nouvelles, extensions, changements de destination) sont conditionnés à l'existence préalable des équipements de défense extérieure suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec la zone naturelle boisée) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillement. Le SDIS est le service compétent pour définir les prescriptions d'équipements adaptées.

Les projets devront également respecter des règles visant à réduire leur vulnérabilité : entretien de la végétation, sécurisation des réserves de combustibles, mesures constructives (voir [fiche 8](#)).

Projet <sup>9</sup>	Zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (ensemble bâti groupé, non aligné, emprise > 2 ha si inséré en milieu boisé)			Autres zones vulnérables au feu de forêt (espaces non ou peu bâties, zones d'urbanisation diffuse)		
	Construction nouvelle <sup>1 et 2</sup>	Extension	Changement de destination <sup>3</sup>	Construction nouvelle <sup>2 et 4</sup>	Extension	Changement de destination <sup>3</sup>
<b>ALÉA FAIBLE ET TRÈS FAIBLE</b>						
<b>E1 Établissements vulnérables et stratégiques</b>	○	○	○ Sans création d'un nouvel usage E5	N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	○ Extension limitée <sup>7</sup>	○ Sans création d'un nouvel usage E1, E3, E4 ou E5
<b>E2 Habitations</b>	○	○		○ dont ERP de capacité limitée <sup>5</sup>	○	
<b>E3 Autres établissements sensibles</b>	○	○		N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	○ Extension limitée <sup>7</sup>	
<b>E4 Campings</b>	○	○		N sauf aire de capacité limitée <sup>6</sup>	N sauf aire de capacité limitée <sup>6</sup>	
<b>E5 Installation aggravant le risque</b>	N	○ (une seule fois)		N	○ Extension limitée <sup>7</sup>	
<b>E6 Exceptions</b>	○	○		○	○	
<b>Autres – cas général<sup>8</sup></b>	○	○		○	○	

<sup>1</sup> Constructions nouvelles admises en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (dent creuse) – voir [fiches 2 et 3](#).

<sup>2</sup> Construction nouvelle admise sans création d'un nouvel usage interdit dans la zone. Exemple : nouveau commerce admis sans création d'un établissement sensible (E3) ni d'une installation aggravant le risque (E5).

<sup>3</sup> Changement de destination admis sans création d'un nouvel usage interdit dans la zone ou sans augmentation de la vulnérabilité – voir [fiche 6](#).

<sup>4</sup> Dans le cas d'une opération d'ensemble, si elle peut être admise - voir [fiche 4](#), les mesures de prévention à appliquer correspondent à celles définies en zone urbanisée peu vulnérable, dans la zone d'aléa requalifié après la réalisation des aménagements de protection.

<sup>5</sup> Établissements de capacité d'accueil limitée : la capacité pourra s'apprécier en référence à la réglementation des ERP de 5<sup>e</sup> catégorie - voir la définition des enjeux E3 en [fiche 5](#).

<sup>6</sup> Campings : admis en aléa faible sous conditions : capacité d'accueil limitée, affichage du risque, plan de gestion de crise et implantation en lisière.

<sup>7</sup> Extension limitée des constructions existantes : extension une seule fois, par exemple de l'ordre de 30 % de la surface de plancher existante.



Projet <sup>9</sup>	Zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (ensemble bâti groupé, non aligné, emprise > 2 ha si inséré en milieu boisé)			Autres zones vulnérables au feu de forêt (espaces non ou peu bâties, zones d'urbanisation diffuse)		
	Construction nouvelle <sup>1 et 2</sup>	Extension	Changement de destination <sup>3</sup>	Construction nouvelle <sup>2 et 4</sup>	Extension	Changement de destination <sup>3</sup>
<b>ALÉA MOYEN</b>						
<b>E1 Etablissements vulnérables et stratégiques</b>	O Si étab. de capacité limitée <sup>5</sup>	O Extension limitée <sup>7</sup>		N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	O Extension limitée <sup>7</sup>	
<b>E2 Habitations</b>	O dont ERP de capacité limitée <sup>5</sup>	O		N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	O Extension limitée <sup>7</sup>	
<b>E3 Autres établissements sensibles</b>		O Extension limitée <sup>7</sup>	O Sans création d'un nouvel usage E3, E4, E5		O Extension limitée <sup>7</sup>	O Sans augmenter la vulnérabilité
<b>E4 Campings</b>	N	N		N	N	
<b>E5 Installation aggravant le risque</b>		O Extension limitée <sup>7</sup>			O Extension limitée <sup>7</sup>	
<b>E6 Exceptions</b>	O	O		O	O	
<b>Autres – cas général<sup>8</sup></b>	O	O		N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	O Extension limitée <sup>7</sup>	
<b>ALÉA FORT ET TRÈS FORT</b>						
<b>E1 Etablissements vulnérables et stratégiques</b>	N	O Extension limitée <sup>7</sup>		N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	N	
<b>E2 Habitations</b>	O dont ERP de capacité limitée <sup>5</sup>	O		N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	O Extension limitée <sup>7</sup>	
<b>E3 Autres établissements sensibles</b>		O Extension limitée <sup>7</sup>	O Sans création d'un nouvel usage E1, E3, E4, E5	N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	N	O Sans augmenter la vulnérabilité
<b>E4 Campings</b>	N	N				
<b>E5 Installation aggravant le risque</b>		O Extension limitée <sup>7</sup>		N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>		
<b>E6 Exceptions</b>	O	O		O	O	
<b>Autres – cas général<sup>8</sup></b>	O	O		N sauf opération d'ensemble <sup>4</sup>	O Extension limitée <sup>7</sup>	

<sup>8</sup> Exemple d'autres usages hors E1 à E6 (cas général) : bâtiment d'activité (hors ERP) ; ERP de capacité d'accueil limitée (catégorie 5) hors vulnérables et stratégiques (par exemple commerce de moins de 200 personnes = ERP de type M et de catégorie 5)...

<sup>9</sup> Définition des enjeux spécifiques E1 à E6 – voir **fiche 5**.



Projet <sup>9</sup>	Zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (ensemble bâti groupé, non aligné, emprise > 2 ha si inséré en milieu boisé)			Autres zones vulnérables au feu de forêt (espaces non ou peu bâties, zones d'urbanisation diffuse)		
	Construction nouvelle <sup>1 et 2</sup>	Extension	Changement de destination <sup>3</sup>	Construction nouvelle <sup>2</sup>	Extension	Changement de destination <sup>3</sup>
<b>ALÉA EXCEPTIONNEL</b>						
<b>E1 Etablissements vulnérables et stratégiques<sup>10</sup></b>				N	N	
<b>E2 Habitations</b>				N	O Extension limitée <sup>7</sup>	
<b>E3 Autres établissements sensibles</b>	Densification d'une zone déjà urbanisée sous forme peu vulnérable au feu de forêt : mêmes dispositions qu'en aléa fort et très fort			N	N	O Sans augmenter la vulnérabilité
<b>E4 Campings</b>						
<b>E5 Installation aggravant le risque</b>						
<b>E6 Exceptions</b>				O	O	
<b>Autres - cas général<sup>8</sup></b>				N	O Extension limitée <sup>7</sup>	

<sup>10</sup> Le cas échéant, une adaptation à ces règles pourra être admise pour l'implantation de certains établissements de défense contre l'incendie, en conformité avec la stratégie de défense départementale (validation du Préfet).



# 2 ZONE URBANISÉE SOUS FORME PEU VULNÉRABLE AUX INCENDIES DE FORêt

**Les zones urbaines peu vulnérables aux incendies de forêt se définissent en fonction du nombre et de la densité des bâtiments existants. Les autres zones (urbanisation diffuse, constructions isolées, zone naturelle boisée) sont toutes considérées comme vulnérables aux incendies de forêt.**

- **Cas général :** Il faut *a minima* 6 bâtiments existants inter-distants 2 à 2 de 50 m au maximum et non alignés. Ne sont pas comptabilisées les annexes, les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> et autres installations techniques dont le comportement au feu peut être très différent d'une construction principale.
- **Cas d'une zone urbanisée isolée ou fortement insérée en milieu boisé :** Cette zone sera considérée comme peu vulnérable aux incendies de forêt dès lors que la zone est urbanisée sous forme groupée et présente en outre une superficie de l'enveloppe bâtie supérieure ou égale à 2 ha.

## A) PRÉAMBULE : L'IMPACT DE LA FORME URBAINE SUR LA VULNÉRABILITÉ AUX INCENDIES DE FORêt

**La vulnérabilité des zones urbanisées au risque feu de forêt est liée d'une part à leur proximité avec le massif, et d'autre part au risque de propagation du feu au sein de la zone bâtie :**

- Les constructions les plus proches du massif sont fortement exposées au risque par rayonnement et par transfert direct du feu aux bâtiments. La nature de la végétation, la configuration du site (couloir de feu...) influent sur la zone d'effet de l'incendie de forêt en lisière des massifs. C'est la raison pour laquelle une zone d'effet autour des massifs est également exposée à un aléa incendie de forêt.
- Le feu peut également se propager par le biais de la végétation et d'éléments combustibles présents

au sein de la zone urbanisée, en impactant alors l'ensemble des constructions, y compris les plus éloignées de l'espace naturel boisé. L'ONF définit comme « susceptibilité aux incendies de forêt des interfaces forêt-habitat le potentiel de ces espaces plus ou moins modelés par l'homme à propager un incendie éclos en leur sein ou les abordant avec une intensité plus ou moins élevée, dans des conditions de référence données ». Les travaux du pôle DFCI zonal de l'ONF Méditerranée<sup>1</sup>, issus du retour d'expérience d'incendies en région méditerranéenne, montrent que la susceptibilité aux incendies de forêt au sein d'une zone urbanisée est moindre lorsque celle-ci présente une densité de constructions et une étendue suffisantes.

**L'objet de la présente note est de caractériser la forme urbaine des zones urbanisées présentant une faible vulnérabilité aux incendies, en prenant en compte les deux paramètres aggravants : proximité du massif et risque de propagation du feu dans l'espace urbanisé.**

On rappelle par ailleurs que, pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, **la zone doit en outre bénéficier des moyens optimums de défense active et passive** : voirie permettant l'accès rapide à la zone à défendre, hydrants permettant l'apport d'eau suffisant, bande d'isolement débroussaillée réduisant l'intensité du feu à l'approche de la zone urbanisée, débroussaillement continu interne à la zone, mesures constructives...

<sup>1</sup> Évaluation et cartographie de la susceptibilité aux incendies des interfaces forêt-habitat en région méditerranéenne française, ONF, 2014.



## B) LES CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE

Le retour d'expérience de l'ONF permet de conclure qu'au sein d'un groupe de 6 constructions au minimum, inter-distantes 2 à 2 de 50 m au maximum, et non alignées : « les formations naturelles deviennent minoritaires ; elles sont en général débroussaillées pour partie et remplacées par de la végétation ornementale. Le feu peut cependant se propager au sol puis brûler en cime les bosquets non entretenus entre les constructions. [...] La première rangée de constructions

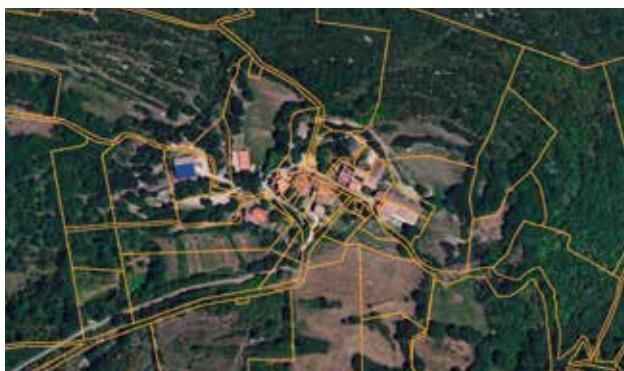
[...] peut être affectée par des feux de cimes en fonction de la formation végétale qui compose cet espace, de son degré d'anthropisation et du respect du débroussaillage obligatoire ».

On retiendra ainsi en premier lieu qu'une **urbanisation groupée est globalement moins vulnérable à la propagation du feu** – cette notion étant associée *a minima* à un groupe de 6 constructions existantes inter-

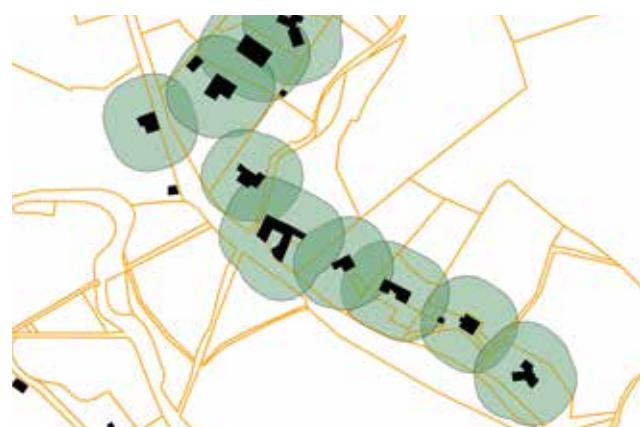
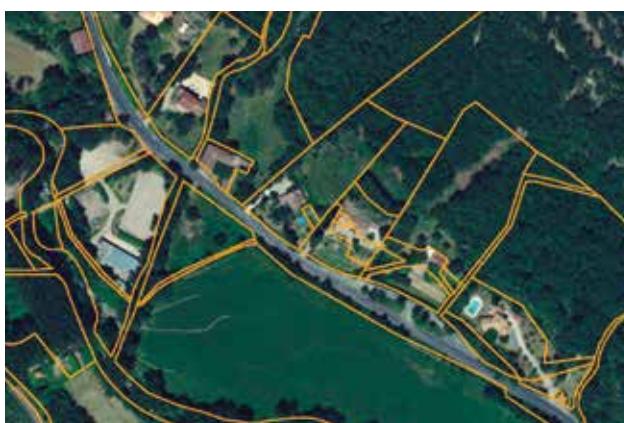
distantes 2 à 2 de 50 m au maximum, et non alignées. Cependant, le premier rang de constructions reste en tout état de cause particulièrement exposé. Dans le **cas particulier d'un petit groupe de constructions (hameau) isolé ou fortement inséré en milieu boisé**, c'est alors l'ensemble de la zone bâtie qui est directement exposée. Aussi, **outre la densité de l'urbanisation, l'étendue de la zone urbanisée groupée doit alors être prise en compte**.

## C) EXEMPLES

**1) Groupe de plus de 6 constructions inter-distantes de 50m au maximum<sup>2</sup>, non alignées, non isolées dans le massif boisé** (présence de cultures exploitées) : l'enveloppe bâtie, bien que peu étendue, est peu vulnérable aux incendies de forêt. Les constructions les plus proches du massif sont plus exposées que les constructions isolées par les cultures ou en 2<sup>e</sup> rang bâti.



**2) Constructions alignées, à proximité du massif boisé** : le linéaire de constructions présente une **forte vulnérabilité** aux incendies de forêt, liée à la proximité du massif boisé au Nord.

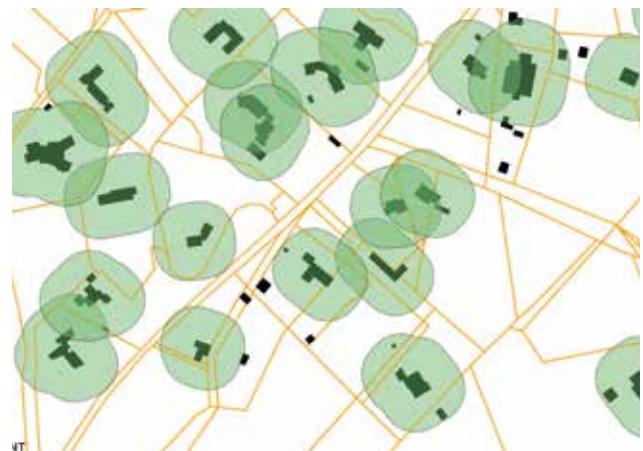
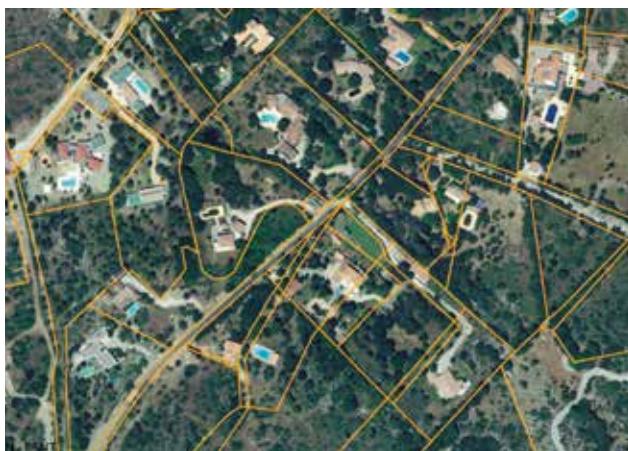


<sup>2</sup> Des « tampons » de 25 m sont apposés autour des constructions existantes : lorsque 2 tampons voisins se touchent, cela signifie que les constructions sont inter-distancées de 50 m au maximum.

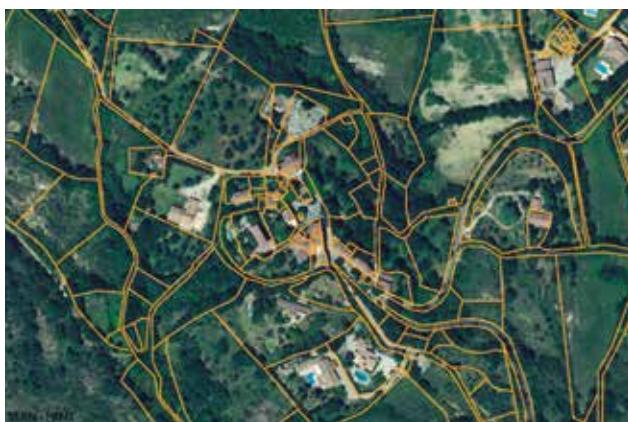
**3) Hameau de plus de 6 constructions isolé en milieu boisé :** l'enveloppe bâtie (en jaune) est de 3 000 m<sup>2</sup> (0,3 ha) ↔ hameau **vulnérable** au risque d'incendie de forêt.



**4) Zone urbanisée sous forme diffuse en milieu boisé ↔ vulnérable au feu de forêt**



**5) Hameau de plus de 6 constructions, isolé en milieu boisé :** plus de 6 constructions groupées non alignées, l'enveloppe bâtie (en jaune) est de 2 ha ↔ **peu vulnérable** aux incendies de forêt. Le 1<sup>er</sup> rang de constructions au contact avec le milieu boisé est cependant le plus exposé.





# 3 POSSIBILITÉ DE DENSIFIER UNE ZONE URBANISÉE DÉJÀ EXISTANTE

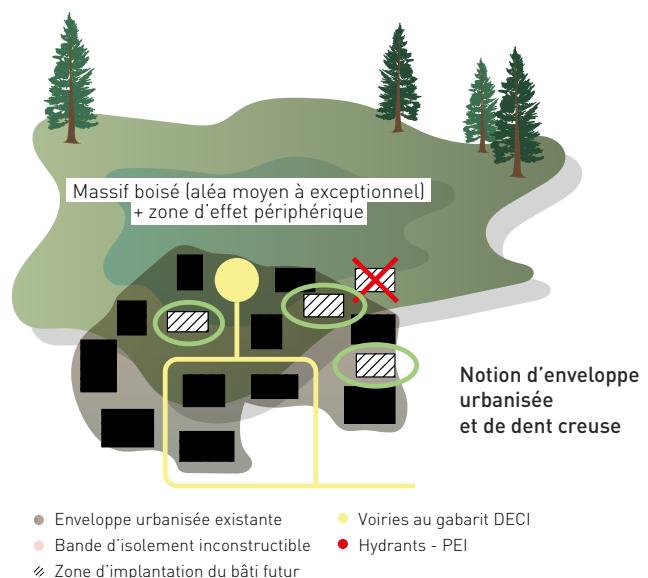
## A) CAS D'UNE ZONE URBANISÉE PEU VULNÉRABLE AU FEU DE FORÊT

La notion de zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt est définie dans la [fiche 2](#).

La densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt peut être admise, sous réserve qu'elle soit suffisamment équipée : constructions et installations nouvelles en dent creuse.

Un diagnostic du niveau des équipements de défense existants sera établi dans les quartiers déjà urbanisés, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU. Ce diagnostic pourra préconiser selon la situation la mise en place d'une interface aménagée « habitat-forêt » avec piste périphérique de défense, débroussaillement et hydrants associés.

Une « dent creuse » est implantée strictement à l'intérieur de l'enveloppe déjà bâtie (voir schéma ci-contre) : il s'agit ainsi de ne pas augmenter le linéaire à défendre par rapport à la situation initiale.



## B) CAS DES ZONES D'URBANISATION DIFFUSE EXISTANTES

Il s'agit de zones urbanisées vulnérables au feu de forêt.

Une zone d'urbanisation diffuse en milieu boisé est particulièrement vulnérable à la propagation du feu associée à une intensité forte – par opposition aux zones urbanisées sous forme groupée. En outre, ce type d'urbanisation est fréquemment peu organisé, mal desservi tant par les voies d'accès que par le réseau d'hydrants, ce qui rend difficile leur défense et leur évacuation en cas d'incendie : voies en impasse, non ou peu praticables par les engins de secours, sans aires de retournelement au gabarit suffisant, etc.

Par conséquent, il est préconisé *a minima* que la commune réalise, avec l'appui d'un bureau d'études compétent, un diagnostic préalable des équipements de défense existants (voies,

hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé), associé à un programme de mise à niveau des équipements éventuellement phasé dans le temps. Ce diagnostic permettra d'identifier les secteurs correctement desservis par les équipements de défense, et ceux où ces équipements doivent être mis à niveau pour assurer la défense des constructions existantes dans les meilleures conditions – en complément de la réalisation stricte des OLD dans la zone.

Si, au regard de l'ensemble des contraintes d'aménagement et d'urbanisme, la commune souhaite autoriser la densification d'une zone exposée à un aléa moyen à exceptionnel (nouvelles constructions en dent creuse), elle devra en outre faire établir une **étude de risques** visant à déterminer la faisabilité du projet (technique, économique, environnementale...), et, s'il

est acceptable, à définir le programme des équipements de défense nécessaires pour réduire sensiblement l'aléa et la vulnérabilité de la zone au feu (voies, hydrants, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé). Le contenu de l'étude de risques est précisé dans la [fiche 7](#).

En l'absence d'étude de risques, et dans l'attente du renforcement des équipements, aucune construction nouvelle ne pourra être admise au sein de la zone d'urbanisation diffuse. En effet, chaque nouvelle habitation conduirait à exposer un ménage supplémentaire à un risque important pour les personnes et les biens.

En d'autres termes, la densification « au fil de l'eau » des zones d'urbanisation diffuse est proscrite, au bénéfice d'une approche globale du risque.



# 4 OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble désigne toute opération d'urbanisme dont les équipements et la forme urbaine sont encadrés à l'échelle du quartier par un schéma d'organisation : Orientation d'Aménagement et de Planification (OAP) du Plan local d'urbanisme (PLU), Zone d'aménagement concerté (ZAC), plan d'aménagement et règlement de lotissement...

Ce schéma, qui s'impose aux constructions futures, doit apporter la garantie du respect des mesures préventives : forme urbaine peu vulnérable au feu (urbanisation groupée ou dense), organisation cohérente et équipements de défense adaptés (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé).

Par exception, une nouvelle opération d'ensemble peut être admise dans une zone exposée à un aléa feu de forêt moyen, fort et très fort sous les conditions suivantes :

- L'opération présente un enjeu pour la commune justifié dans le document d'urbanisme, en l'absence de possibilité de développement alternative.
- La faisabilité des équipements de défense d'un point de vue technique, économique et environnemental est justifiée. En particulier, une bande d'isolement débroussaillée de 50 ou 100 m sera mise en œuvre en périphérie des constructions, pouvant correspondre à la réalisation des OLD. Pour toute opération de plus de 2 ha, cette bande intégrera une piste périphérique de défense. La bande d'isolement sera située autant que possible à l'intérieur du périmètre de l'opération ; à défaut elle présentera les garanties d'une gestion pérenne sous maîtrise publique (bande d'isolement sous gestion publique ou servitude notariée liant les propriétaires des fonds dominants et des fonds servants avec garantie publique, constitution d'une association syndicale libre ASL, etc.).

- L'opération est réalisée sous forme peu vulnérable au feu de forêt (voir [fiche 2](#)), encadrée par un schéma d'organisation. Afin de réduire sa vulnérabilité, l'opération devra se situer **en continuité avec une zone déjà urbanisée**. De plus, si l'opération est fortement insérée en milieu boisé, son emprise bâtie sera au minimum de 2 ha.

En zone d'aléa fort et très fort, il faudra en plus s'assurer que :

- Le nouveau projet contribue à réduire la vulnérabilité d'une zone déjà urbanisée exposée au risque.
- Le porteur réalise une **étude de risques** visant à déterminer la faisabilité du projet et, s'il est acceptable, les conditions de sa mise en œuvre. Le contenu de l'étude de risques est précisé dans la [fiche 7](#).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, si elle peut être admise, les mesures de prévention à appliquer correspondent à celles définies en zone urbanisée peu vulnérable, dans la zone d'aléa requalifié après la réalisation des aménagements de protection (voir [fiche 1](#)).



# 5 ENJEUX SOUMIS À DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

6 catégories d'enjeux définies ci-après font l'objet de dispositions spécifiques. Les projets n'entrant pas dans ces 6 catégories sont réglementés selon les mesures définies pour le cas général.

## **(E1) Établissements vulnérables**

(dédiés à l'accueil d'un public jeune, de personnes âgées, ou de personnes médicalisées ou dépendantes) ou **stratégiques** (utiles à la gestion de crise).

Exemples : école, crèche, EHPAD, clinique, caserne, mairie, lycée, collège, etc.

## **(E2) Habitations** : logements, hébergements de type hôtelier et/ou touristique, tous bâtiments, constructions et installations comprenant des locaux de sommeil de nuit.

**(E3) Autres établissements sensibles** : Constructions recevant du public et pouvant présenter des difficultés de gestion de crise (risques de panique, comportements inadaptés...) du fait notamment de leur capacité d'accueil importante. Ils peuvent être assimilés aux ERP de catégorie 1 à 4.

Exemple : un supermarché pouvant accueillir plus de 200 personnes (type M, catégorie 1 à 4).

## **(E4) Campings**, aires d'accueil des gens du voyage, aires de grand passage.

**(E5) Constructions et installations aggravant le risque** : susceptibles d'aggraver le risque de départ et de propagation du feu, ainsi que l'intensité du feu : ICPE et activités présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie. Il s'agit notamment des

ICPE dans lesquelles sont utilisées les substances répertoriées comme comburantes, inflammables, explosives et combustibles (en référence par exemple à la nomenclature des installations classées définies à l'article L511-2 du code de l'environnement).

**(E6) Exceptions - Constructions et installations sans possibilité d'implantation alternative** : certains aménagements, constructions et installations peuvent être admis sous conditions. Ils sont **listés limitativement ci-après**.

L'ensemble de ces projets devra notamment satisfaire aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être défendables (présence des équipements de défense), interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort.

**• Les installations et constructions techniques suivantes sans présence humaine**, qu'elle soit temporaire ou prolongée (notamment pas d'accueil du public de jour ni de nuit, pas de locaux de sommeil ni de postes de travail) :

- installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée (ex : antenne relais, poste de transformation et de distribution d'énergie, voirie...);

- installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante à l'exclusion des bâtiments d'élevage.

- les installations et constructions temporaires nécessaires à l'élevage caprin ou ovin, qui participent à

l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque d'incendie de forêt, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente (chambre d'agriculture...) et sans accueil de public ;

- autres installations et constructions techniques nécessaires à la mise en sécurité d'une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité... ex. : STEU) ;

- les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation (abri de jardin, garage...) d'emprise limitée à 20 m<sup>2</sup>.

## **• Les aménagements spécifiques suivants :**

- carrières, sans création de logement, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (pas de stockage d'explosifs ou de produits inflammables...) ;

- aire de loisirs de plein air (accrobranche, parcours sportif...), ainsi que l'aire de stationnement et le local technique limité à 20 m<sup>2</sup> (sanitaires, stockage de petit matériel, accueil), à condition d'être implantés en lisière de massif.



# 6 RÈGLES RELATIVES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION OU D'USAGE

Parmi les règles applicables décrites dans le tableau des prescriptions détaillées (voir [fiche 1](#)), figure le cas des changements de destination réduisant la vulnérabilité. 6 classes sont définies en fonction de la vulnérabilité des constructions :

- a) établissements à caractère stratégique ou vulnérable (enjeux E1) ;
- b) logement, hébergement hôtelier et/ou touristique, tous bâtiments, constructions et installations comprenant des locaux de sommeil de nuit (enjeux E2) ;
- c) autres établissements sensibles (enjeux E3) ;
- d) constructions et installations aggravant le risque (enjeux E5) ;
- e) autres bâtiments, constructions et installations avec présence humaine : activités (bureaux, commerces, artisanat, industrie) ne relevant pas des classes a, b, c et d ;
- f) autres bâtiments, constructions et installations techniques sans présence humaine : bâtiments à fonction d'entrepôt et de stockage, (notamment les bâtiments d'exploitation agricole et forestière, et locaux techniques - par extension garage, hangar, remise, annexe, sanitaires...) ne relevant pas des classes a, b, c, d, et e.

**La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est fixée : a > b > c > d > e > f.**

Lorsque le changement de destination ou d'usage est admis « sans augmentation de la vulnérabilité », il ne doit pas permettre de passer à une classe de vulnérabilité supérieure par rapport à la situation initiale existante.

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation, d'un bâtiment d'habitation en maison de retraite vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

**À noter :**

- Au regard de la vulnérabilité, un hébergement de type hôtelier ou de tourisme est comparable à de l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité de type commerce.
- La transformation d'un unique logement ou d'une activité unique en plusieurs accroît la vulnérabilité ; de même, l'augmentation de la capacité d'hébergement d'un établissement hôtelier et/ou touristique augmente sa vulnérabilité.



# 7 ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES D'ALÉAS ET DE RISQUES

La collectivité, dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme, ou le porteur d'un projet à enjeu, pourront être amenés à réaliser des études complémentaires pour vérifier la faisabilité de leur plan ou projet.

## A) ÉTUDE D'ALÉAS

Elle vise à préciser à l'échelle cadastrale l'aléa établi à l'échelle départementale.

Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétents. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental,

et prendra en compte la réalité de la zone boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

Dans certains cas particuliers, une nouvelle modélisation de l'aléa établie par un bureau d'études compétent pourra être nécessaire. Elle répondra

aux conditions suivantes :

- périmètre de l'étude correspondant *a minima* à la zone de projet augmentée d'un tampon de 200 m ;
- conditions de référence issues de l'étude départementale, notamment le rattachement aux types de combustibles définis par l'étude.

## B) ÉTUDE DE RISQUES

Une étude de risques est prescrite pour déterminer la faisabilité des projets suivants :

- densifier une zone d'urbanisation diffuse existante exposée à un aléa moyen à exceptionnel (voir **fiche 3**) ;
- réaliser une nouvelle opération d'ensemble en aléa fort ou très fort (voir **fiche 4**).

Si le projet est acceptable (contraintes techniques, économiques, environnementales), l'étude permet alors de définir les aménagements à réaliser pour réduire l'aléa et la vulnérabilité de la zone.

Cette étude de risques comprend :

- le diagnostic des équipements de défense existants ;
- la qualification des aléas avant/après aménagements visant à réduire sensiblement l'intensité du feu dans la zone de projet (voir les hypothèses de la modélisation au chapitre A ci-dessus ; tester notamment la réalisation d'une piste périphérique de défense, ainsi que l'augmentation des OLD à 100 m) ;
- le programme d'équipements à mettre en œuvre, éventuellement phasé dans le temps, qui déterminera en conséquence les possibilités constructives (voie, hydrants-PEI, zone d'isolement avec le massif pouvant correspondre à la réalisation des OLD).



# 8 MESURES COMPLÉMENTAIRES DE RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ

La mise en œuvre des mesures préventives suivantes est recommandée dans l'ensemble des zones exposées à un aléa feu de forêt afin de réduire la vulnérabilité des constructions et installations existantes et la puissance du feu à l'approche de la zone aménagée – sans préjudice des autres réglementations éventuellement applicables, dont notamment les obligations légales de débroussaillement (voir [fiche 9](#)).

Toutefois, les mesures relatives aux réserves de combustibles constituent une prescription à mettre en œuvre préalablement à toute demande d'autorisation d'urbanisme (chapitre B).

Il est à noter que des études pilotées par le ministère de la Transition écologique sont en cours en matière de réduction de vulnérabilité des constructions à l'aléa feu de forêt. Cette annexe pourra donc être actualisée lorsque ces études seront finalisées.

## A) ENTRETIEN DE LA VÉGÉTATION

Les terrains non bâties situés au sein des zones urbanisées ou à proximité des zones à enjeux doivent être régulièrement entretenus, afin d'éviter qu'ils ne deviennent des friches favorisant la propagation du feu à l'espace naturel ou aux constructions, conformément à l'article L2212-25 du code général des collectivités locales. De même, les surfaces agricoles non régulièrement entretenues doivent être nettoyées.

La plantation d'espèces très inflammables notamment le mimosa, l'eucalyptus et toutes les espèces de résineux (cyprès, thuyas, pins...) est à proscrire dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments.

Les haies séparatives ne peuvent dépasser une hauteur ou une largeur de 2 mètres et sont distantes d'au moins 3 mètres des constructions et

installations. Les haies non séparatives ne peuvent dépasser une longueur de 10 mètres d'un seul tenant et sont distantes d'au moins 3 mètres des autres arbres ou arbustes et des constructions ou installations. Ces dispositions sont régies par l'article 671 du code civil.

## B) RÉSERVES DE COMBUSTIBLES

### 1) Constructions nouvelles

Les réserves extérieures de combustibles solides et les tas de bois sont installés à plus de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation.

Pour l'utilisation de cuves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, les cuves seront enterrées et leur implantation sera privilégiée dans les zones non directement exposées à l'aléa feu de forêt.

Les conduites d'alimentation en cuivre de ces citernes ne devront pas parcourir la génératrice supérieure du réservoir. Elles devront partir immédiatement perpendiculairement à celui-ci dès la sortie du capot de protection, dans la

mesure du possible du côté non-exposé à la forêt. Elles devront être enfouies ou être protégées par un manchon isolant de classe A2.

Un périmètre situé autour des réservoirs d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance mesurée à partir de la bouche d'emplissage et de la soupape de sécurité de 3 m pour les réservoirs d'une capacité jusqu'à 3,5 tonnes, de 5 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 3,5 tonnes et jusqu'à 6 tonnes et de 10 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 6 tonnes.

Les alimentations en bouteilles de

gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 m d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 m au moins l'ensemble du dispositif.

Si la lisière des arbres est située du côté des vents dominants, les citernes seront protégées par la mise en place d'un écran de classe A2 sur ce côté. Cet écran sera positionné entre 60 centimètres et 2 mètres de la paroi de la citerne avec une hauteur dépassant de 50 centimètres au moins les orifices de soupapes de sécurité. Il peut être constitué par les murs de la maison ou tout autre bâtiment, un mur de clôture ou tout autre écran constitué d'un matériau de classe A2.



## 2) Bâtiments existants

Les citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions doivent être enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure.

Par exception, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement irréalisable, celles-ci doivent être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètre au moins celles des

orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages doit être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection. Tous les éléments de l'installation devront être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.

## C) RÈGLES ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Des études pilotées par le ministère de la transition écologique sont en cours visant à préciser les mesures constructives les plus adaptées aux sollicitations thermiques auxquelles les bâtiments sont soumis en cas d'incendie de forêt.

Dans l'attente des résultats de ces études, il est recommandé de mettre en œuvre les mesures constructives figurant dans la note du ministère de la Transition écologique en date du 29/07/2015 (annexe 5, chapitre 5.3 de la note nationale).

Ces mesures ont pour objet la non pénétration de l'incendie à l'intérieur du bâtiment et la sauvegarde des personnes réfugiées (confinement) pendant une durée d'exposition de 30 minutes.



# 9

# L'APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION SUR LES OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT (OLD)

Dans les départements méditerranéens, la loi (articles L131-10 à 131-16 du code forestier) prévoit l'obligation pour les propriétaires des constructions situées à moins de 200 mètres d'une zone sensible aux incendies de forêt de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé les terrains sur **une profondeur de 50 mètres autour des constructions, y compris sur les fonds voisins. Le contrôle de ces obligations relève du maire de la commune.**

Le préfet de département fixe par arrêté les prescriptions techniques applicables et définit le champ d'application de cette réglementation. Dans le département de l'Hérault, c'est l'**arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013** qui s'applique.

## A) POURQUOI DÉBROUSSAILLER ?

L'article L131-10 du code forestier définit le débroussaillement comme suit : « Ce sont les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de **diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies**. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent com-

prendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes ».

Un débroussaillement conforme n'arrête pas un feu. Toutefois il permet de ralentir suffisamment sa progression et de diminuer son intensité afin de permettre une **protection passive de la forêt, des biens et des personnes**

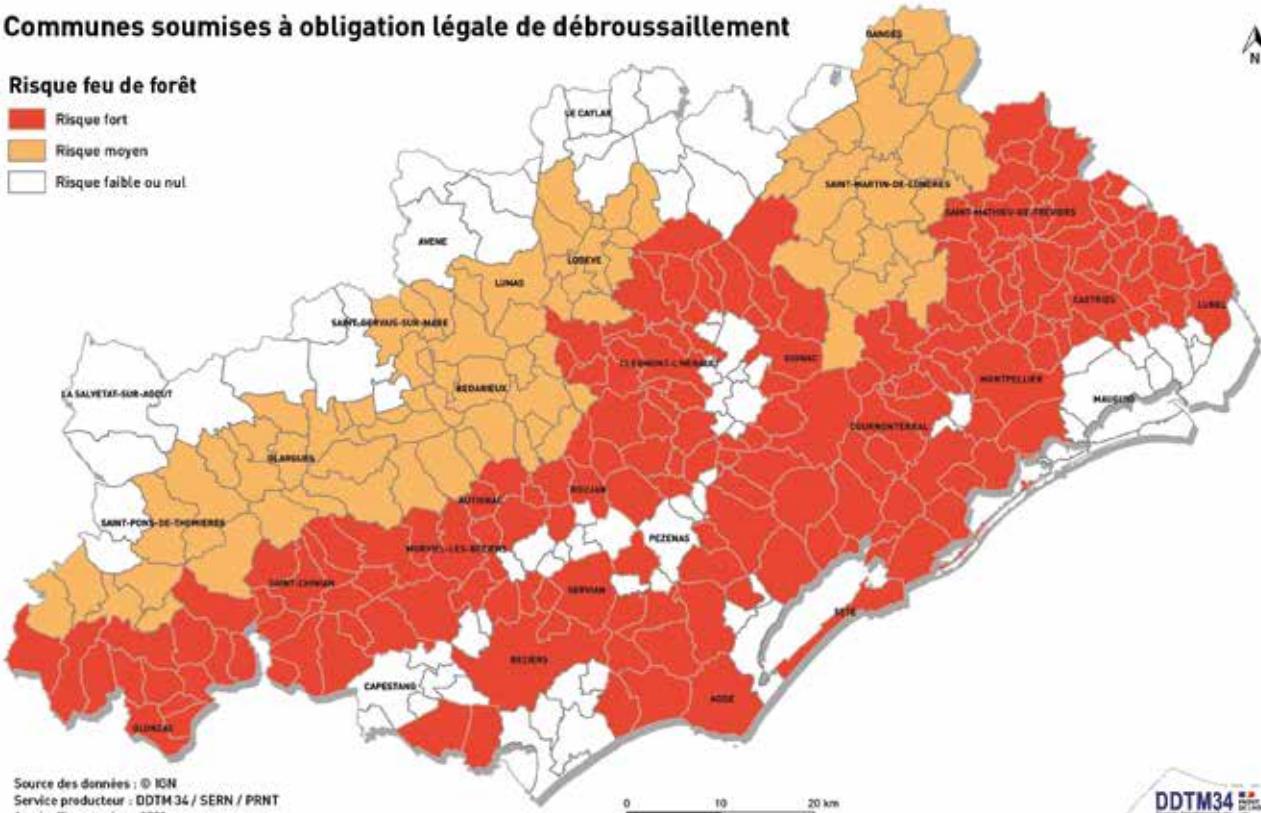
mais aussi de favoriser une **intervention sécurisée des pompiers**.

Dans l'Hérault, les 79 communes à risque global d'incendie de forêt faible ou nul sont exclues du champ d'application de la réglementation.

## Communes soumises à obligation légale de débroussaillement

**Risque feu de forêt**

- Risque fort
- Risque moyen
- Risque faible ou nul.



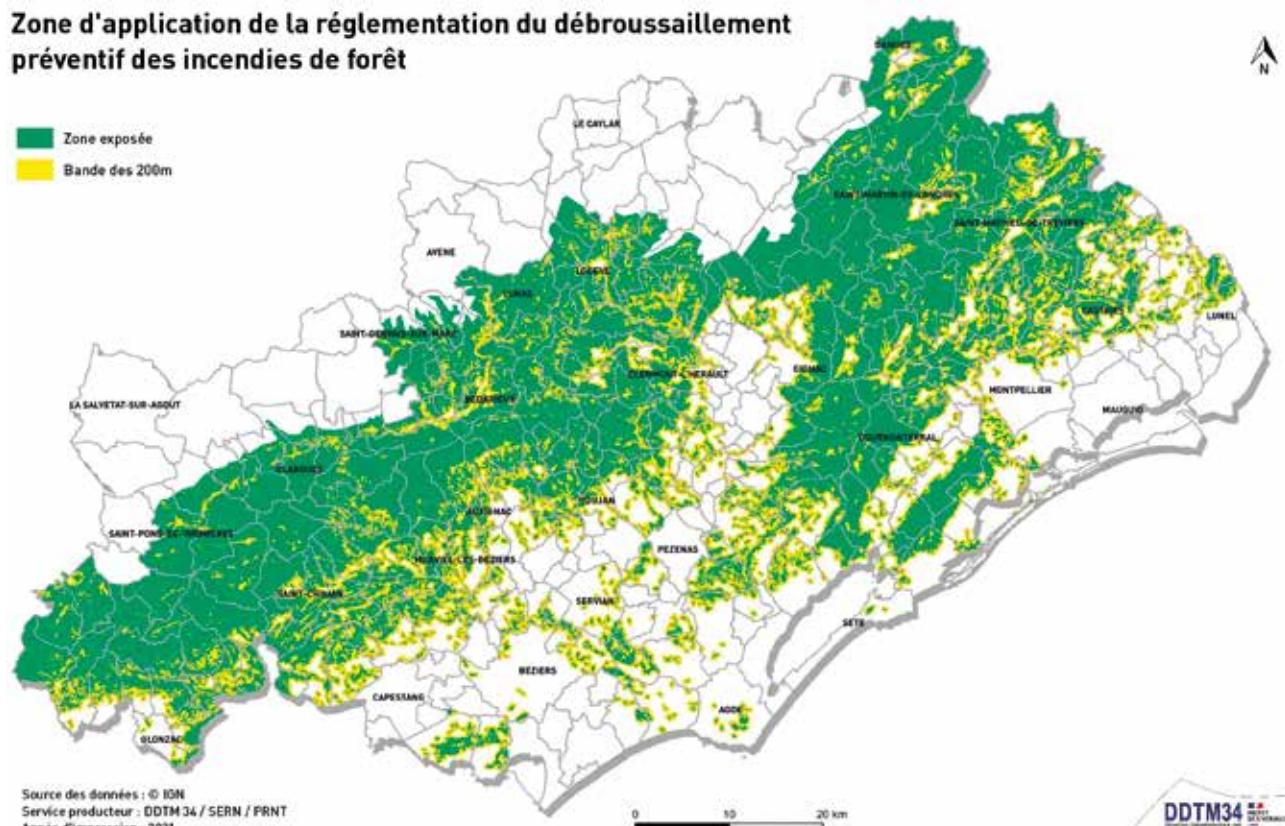


264 communes sont concernées en tout ou partie par la réglementation sur le débroussaillage dans le département de l'Hérault. Sur ces

communes, le champ d'application concerne les bois, forêts, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et qarriques dénommées

« zones exposées aux incendies de forêt » (zone verte) ainsi qu'une bande de 200 mètres autour (zone jaune) sur la carte ci dessous :

## **Zone d'application de la réglementation du débroussaillement préventif des incendies de forêt**



### C) QUI DOIT DÉBROUSSAILLER QUOI ?

Le code forestier (article L134-6) prévoit que l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

**1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres.** Le maire a le pouvoir, par le code forestier, de porter les OLD de 50 à 100 m sur certains secteurs de sa commune par arrêté municipal.

**2°) aux abords des voies privées**  
donnant accès à ces constructions,  
chantiers et installations de toute  
nature, sur une **profondeur de**  
**5 mètres de part et d'autre de la voie**  
fixée par l'arrêté préfectoral du 11 mars  
2013 :

3°) sur les terrains situés dans les zones urbaines (zones U) du Plan local d'urbanisme (PLU) ;

**4°) Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un PLU,** le Préfet peut, après avis du conseil

municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1<sup>o</sup> au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres ;

**5°) sur les terrains servant d'assiette à une Zone d'aménagement concertée (ZAC), un lotissement ou une Association foncière urbaine (AFU) ;**

**6°) sur la totalité du terrain lorsqu'il s'agit d'un terrain de camping ou servant d'aire de stationnement de**

**caravane.** S'agissant des campings, ceux-ci sont considérés comme des installations et à ce titre, ils doivent être débroussaillés sur une profondeur de 50 mètres au-delà de la limite du camping.

Pour les points 3, 5 et 6, les travaux sont **à la charge du propriétaire du terrain.**

Les OLD s'appliquent également dans une bande de 5 m de part et d'autre des voiries ouvertes à la

circulation automobile publique (routes communales, routes départementales, autoroutes...). Elles sont à la charge du gestionnaire de la voirie. Le gestionnaire est prioritaire en cas de superposition avec les OLD d'un bâti.



Ouvrier sylvicole lors de son travail de débroussaillage © Arnaud Bouissou / Terra

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
DE L'HÉRAULT**

Bâtiment Ozone,  
181 place Ernest Granier  
CS 60 556 - 34 064 Montpellier cedex 02

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
DE L'HÉRAULT

